

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 Justice, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

1^{er} LOT D'ENCHERES :

⇒ Dans un ensemble immobilier situé à **Marseille (13003), 51 rue Cavaignac**. Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER BELLE DE MAI Section 811 I N° 22 pour une contenance de 2 a et 50 ca soit :

LOT N° 22 : un appartement situé au 3^{ème} étage droit et les 50/1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,

LOT N° 2 : une cave située au sous-sol et les 6/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

2^{ème} LOT D'ENCHERES :

⇒ Dans un ensemble immobilier situé à **Marseille (13001), 11 rue Vincent Scotto**. Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER BELSUNCE Section 801 D N° 233 pour une contenance de 1 a et 31 ca soit :

LOT N° 4 : un appartement occupant la totalité du 3^{ème} étage et les 150/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

3^{ème} LOT D'ENCHERES :

⇒ Dans un ensemble immobilier situé à **Marseille (13003), 14 rue Rivoire**. Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER SAINT MAURONT Section 813 H N° 12 pour une contenance de 1 a et 19 ca soit :

LOT N° 6 : un appartement situé au 1^{er} étage et les 132/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Saisis à l'encontre de :

[REDACTED], Société Civile Immobilière, au capital social de 1.524,49 €, inscrite au RCS de Marseille sous le numéro 432 945 731 dont le siège social est situé 14 rue Christophe Colomb 13006 MARSEILLE.

Représentée par son administrateur provisoire, Monsieur Nicolas RASTIT, 7 rue d'Italie 13006 Marseille désigné en application d'une ordonnance d'extension de mission de Madame le juge en charge du contrôle des expertises du 11 octobre 2017 faisant suite à l'ordonnance de référé du 15 juin 2016.

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 Cyprès 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 jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Marseille du 28 janvier 2019, signifié à partie suivant exploit en date du 8 février 2019 et définitif suivant certificat de non-appel en date du 11 mars 2019.

2° - Une hypothèque judiciaire provisoire du 4 avril 2018 publiée le 4 mai 2018 Volume 2018 V 2638 convertie en définitive le 17 janvier 2019 publiée 26 mars 2019 volume 2019 V n°1661

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 PLAISANT LAMBERT BUSUTTIL, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE en date du 18 décembre 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 demeurant y demeurant 50 rue Breteuil 13006 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 13.006 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 22 janvier 2021

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 au 18 mars 2016 d'un montant de **125 974,77 € se décomposant de la façon suivante**
:

Principal	116 353,14 €
Intérêts au taux de 3,85 % sur la somme de 71 938,55 € à compter du 12 juin 2017 arrêtés au novembre 2020	9 621,63 €
Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
Dépens	MEMOIRE
.....	-----
TOTAL SAUF MEMOIRE	125 974,77 €

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 DES BIENS

1^{ER} LOT D'ENCHERES

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille (13003), 51 rue Cavaignac. Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER BELLE DE MAI Section 811 I N° 22 pour une contenance de 2 a et 50 ca soit :

- **LOT N° 22** : un appartement situé au 3^{ème} étage droit et les 50/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- **LOT N° 2** : une cave située au sous-sol et les 6/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Plus précisément le bien se compose :

- Une entrée
- Une cuisine éclairée par une fenêtre à deux vantaux
- Une salle d'eau dépourvue de porte qui se trouve dans l'espace cuisine
- Un séjour éclairé par deux fenêtres
- Un placard
- Une chambre éclairée par une fenêtre sur rue
- Un WC

L'appartement est occupé par des squatteurs et en mauvais état.

La surface du bien est de 34,49 m².

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître RENUCCI, notaire à Marseille, le 16 décembre 1968 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau de la publicité foncière de Marseille le 21 janvier 1969 volume 5737 numéro 5.

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 BUSUTILL Huissiers de Justice à Marseille en date du 15 février 2021.

2^{ème} LOT D'ENCHERES

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille (13001), 11 rue Vincent Scotto. Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER BELSUNCE Section 801 D N° 233 pour une contenance de 1 a et 31 ca soit :

LOT N° 4 : un appartement occupant la totalité du 3^{ème} étage et les 150/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Plus précisément le bien se compose de la totalité du 3^{ème} étage de l'immeuble

Il se divise en deux parties, une à gauche et une à droite qui ne communiquent pas entre elles.

La partie droite se compose :

- Une pièce principale comportant des fenêtres à double vantaux à double vitrage en PVC
- Un espace cuisine
- Une salle d'eau comportant les toilettes
- Une chambre

La partie gauche se compose :

- Un séjour éclairé par deux fenêtres à doubles vantaux en mauvais état
- Une chambre éclairée par une fenêtre à double vantaux dont le vitrage est détruit
- Une cuisine
- Une salle de bains dans laquelle on trouve des gravats
- Toilettes dans lesquels se trouve le chauffe-eau

Le bien est inoccupé et en mauvais état.

Sa surface est de 94,10 m2

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAUGIER, notaire à Marseille, le 24 octobre 1951 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau de la publicité foncière de Marseille le 13 novembre 1951 volume 1760 numéro 30.

3^{ème} LOT D'ENCHERES :

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille (13003), 14 rue Rivoire. Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER SAINT MAURONT Section 813 H N° 12 pour une contenance de 1 a et 19 ca soit :

LOT N° 6 : un appartement situé au 1^{er} étage et les 132/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MALAUZAT, notaire à Marseille, le 14 janvier 1963 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau de la publicité foncière de Marseille le 15 février 1963 volume 3567 numéro 1.

Le bien se compose de :

- une cuisine
- un séjour qui s'ouvre sur l'extérieur grâce à une fenêtre double vantaux en mauvais état
- une chambre éclairée par à une fenêtre double vantaux en mauvais état
- une salle d'eau comportant un bac à douche et les toilettes

Les lieux sont en mauvais état et occupés par des squatteurs

La surface du bien est de 40,35 m²

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

Ledits biens appartiennent à la [REDACTED] pour les avoir acquis :

⇒ **S'agissant du 51 rue Cavaignac :**

La [REDACTED] est propriétaire pour l'avoir acquis selon acte de Maître Gabriel MALAUZAT Notaire à Marseille en date du 19 février 2004 publié au 1er Bureau du service de la publicité

foncière De Marseille en date du 23 mars 2004 Volume 2004 P N° 1929.

⇒ **S'agissant du 11 rue Vincent SCOTTO**

██████████ est propriétaire pour l'avoir acquis selon acte de Maître CAMPANA Notaire à Marseille en date du 1^{er} septembre 2004 publié au 1er Bureau du service de la publicité foncière De Marseille en date du 28 octobre 2004 Volume 2004 P N° 7524.

⇒ **S'agissant du 14 rue Rivoire**

██████████ est propriétaire pour l'avoir acquis selon acte de Maître MICHELUCCI Notaire à Marseille en date du 18 juillet 2005 publié au 1er Bureau du service de la publicité foncière De Marseille en date du 19 septembre 2005 Volume 2005 P N° 6203.

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 :

1^{ER} LOT D'ENCHERES : 51 rue Cavaignac (13003)

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille (13003), 51 rue Cavaignac. Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER BELLE DE MAI Section 811 I N° 22 pour une contenance de 2 a et 50 ca soit :

- **LOT N° 22** : un appartement situé au 3^{ème} étage droit et les 50/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- **LOT N° 2** : une cave située au sous-sol et les 6/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

9 000 €

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

2^{ème} LOT D'ENCHERES : 11 rue Vincent SCOTTO (13001)

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille (13001), 11 rue Vincent Scotto. Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER BELSUNCE Section 801 D N° 233 pour une contenance de 1 a et 31 ca soit :

LOT N° 4 : un appartement occupant la totalité du 3^{ème} étage et les 150/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

9 000 €

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

3^{ème} LOT D'ENCHERES : 14 rue Rivoire (13003)

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille (13003), 14 rue Rivoire. Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER SAINT MAURONT Section 813 H N° 12 pour une contenance de 1 a et 19 ca soit :

LOT N° 6 : un appartement situé au 1^{er} étage et les 132/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

5 000 €

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 (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.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

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
--

Annexées au présent cahier des conditions de vente.

PIECES JOINTES :

*Extrait cadastral N° 1,
Certificat d'urbanisme,
Extrait de plan,
Procès-verbal descriptif Rue Cavaignac
Certificat de superficie Rue Cavaignac
Procès-verbal descriptif Rue Scotto
Certificat de superficie Rue Scotto
Procès-verbal descriptif Rue Rivoire
Certificat de superficie Rue Rivoire*

*Assignment à la débitrice devant juge de l'exécution à audience orientation,
Dénonce aux créanciers,
Jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille du 17/01/2019
Commandement aux fins de saisie du 18 décembre 2020
Etat hypothécaire initial Rue Cavaignac,
Etat hypothécaire initial Rue Scotto
Etat hypothécaire initial Rue Rivoire
Etat hypothécaire sur publication,
Acte de vente.*

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

A MARSEILLE, le