

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 :

Un bien sis à MARSEILLE Dans un ensemble immobilier dénommé « SUPER BELVEDERE » 57, Rue Louis Merlino 13014 MARSEILLE.

Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER BON SECOURS Section 891 B N° 123 lieudit « 55 et 57, Louis Merlino » pour une contenance de 1 ha 95 a et 97 ca.

LOT N° 50 :

Un appartement situé dans le bloc 3 au 4^{ème} étage à droite et les 54/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 210 :

Une cave dans le bloc 4 au sous-sol et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Saisis à l'encontre de :

1°/ [REDACTED] né le 13 mars 1978 à ALGER (ALGERIE), de nationalité Française, plombier-chauffagiste, domicilié 57, rue Louis Merlino Super Belvédère Bâtiment C appt 50 13014 MARSEILLE et actuellement sans domicile ni résidence connus.

2°/ [REDACTED] née le 18 août 1980 à ALGER (ALGERIE), de nationalité Française, assistante commerciale, domiciliée 245, Chemin de la Gardure 13320 BOUC BEL AIR.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE le 25 septembre 2004.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE SUPER BELVEDERE sis 57, Rue Louis Merlino 13014 MARSEILLE pris en la personne de son syndic en exercice le Cabinet FERGAN au capital social de 5.000 € inscrit au RCS DE MARSEILLE sous le N° 538 373 283, dont le siège social est 17, rue Roux de Brignoles 13006 MARSEILLE. Prise en la personne de son Gérant en exercice.

Ayant pour Avocat Maître Patrice BIDAULT, Avocat associé au sein de la SELARL JURISBELAIR, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 50, rue Breteuil 13006 MARSEILLE tél. 04.91.92.10.23. 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 le Juge de Proximité de la Juridiction de Proximité de MARSEILLE en date du 26 mai 2014 définitif en l'état d'un certificat de non pourvoi en date du 19 février 2020.

2° - Un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 28 août 2017 définitif en l'état d'un certificat de non appel en date du 29 janvier 2020.

3° - Un procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires en date du 4 mai 2017

Le Syndicat des copropriétaires a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilière par le ministère de la SCP ABEILLE GASCOIN et MUSSO Huissiers de Justice à Marseille à Monsieur et Madame TOUATI en date des 5 octobre et 13 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 cat associé au sein de la SELAR 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 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 24 novembre 2020 sous le numéro 2020 S N° 137.

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 **8 756,95 €** décomposées comme suit :

Jugement du 26 mai 2014 :

Principal	2.161,76 €
Article 700.....	500,00 €
Intérêts légaux et majorés du 04.04.2014 au 15/07/2020	1.090,81 €
Intérêts légaux postérieurs.....	MEMOIRE
Dépens	MEMOIRE
TOTAL SAUF MEMOIRE	3.752,57 €

Jugement du 28 août 2017 :

Principal	2 770,60 €
Domages et intérêts	800,00 €
Article 700.....	800,00 €
Intérêts légaux et majorés du 11.09.2017 au 15/07/2020	633,78 €
Intérêts légaux postérieurs.....	MEMOIRE
Dépens	MEMOIRE
.....	-----
TOTAL SAUF MEMOIRE	5.004,38 €

Total Général sauf mémoire.... 8 756,95 €

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

Un bien sis à MARSEILLE 57, Rue Louis Merlino 13014 MARSEILLE dans un ensemble immobilier dénommé « SUPER BELVEDERE »

Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER BON SECOURS Section 891 B N° 123 lieudit « 55 et 57, Louis Merlino » pour une contenance de 1 ha 95 a et 97 ca.

LOT N° 50 :

Un appartement situé dans le bloc 3 au 4^{ème} étage à droite et les 54/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 210 :

Une cave dans le bloc 4 au sous-sol et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'appartement se situe dans le bâtiment Coquelicot au quatrième et dernier étage coursive de gauche par l'escalier.

Il est composé de :

- Un séjour éclairée par une fenêtre et une porte fenêtre donnant sur balcon,
- Une cuisine éclairée par une fenêtre avec grille,
- Un dégagement qui dessert les deux chambres, le séjour, les WC et la salle d'eau,
- chambre N° 1 éclairée par une fenêtre,
- chambre N° 2 éclairée par une fenêtre,
- Un WC
- Une salle d'eau.

Cet appartement a une superficie loi carrez de 53,70 m².

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 ABEILLE GASCOIN MUSSO Huissiers de Justice à MARSEILLE en date du 27 octobre 2020.

ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Règlement de copropriété et état descriptif de division établi selon acte de Maître GENDREAU Notaire à BORDEAUX en date du 10 mars 1958 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 16 avril 1959 Volume 2806 N° 11.

OCCUPATION ET BAUX

Cet appartement est vide d'occupation.

SYNDIC

Le syndic de la copropriété « SUPER BELVEDERE » est le Cabinet FERGAN 17, rue Roux de Brignoles 13006 MARSEILLE.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

██ pour les avoir acquis selon acte de Maître BOUTIER Notaire associé à LES PENNES MIRABEAU en date du 4 janvier 2008 publié au 1^{er} Bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 22 janvier 2008 Volume 2008 P N° 489.

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 seul lot à savoir :

Un bien sis à MARSEILLE 57, Rue Louis Merlino 13014 MARSEILLE dans un ensemble immobilier dénommé « SUPER BELVEDERE » soit les lots 50 et 210

Figurant au cadastre de ladite Ville QUARTIER BON SECOURS Section 891 B N° 123 lieudit « 55 et 57, Louis Merlino » pour une contenance de 1 ha 95 a et 97 ca.

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

10.000 €

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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexées au présent cahier des conditions de vente.

Extrait cadastral modèle 1

Certificat d'urbanisme

Pv descriptif et de superficie

PIECES JOINTES :

Assignation aux débiteurs devant juge de l'exécution à audience orientation

*Dénonciation et assignation aux créanciers,
Etat hypothécaire sur publication
Etat hypothécaire initial,
Jugement du 26/05/2014,
Signification du 24/06/2014
Certificat de non pourvoi
Jugement du 28/08/2020
Signification du jugement 11/09/2017
PV AG 4/05/2017*

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

A MARSEILLE, le 11 décembre 2020