

Affaire : CRCA / [REDACTED]
Dossier n°23348
Tribunal Judiciaire de MARSEILLE
Juge de l'Exécution chargé des Saisies Immobilières
Audience d'orientation du Mardi 22 juin 2021 à 9h30

**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 de Judiciaire de MARSEILLE siégeant au Palais Monthyon Square du Juge Michel salle BORELY 13006 MARSEILLE, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à Marseille 13014 (ZAC de la Batarelle), les biens et droits immobiliers dépendant de cet ensemble, Lieudit Vallon de la femme morte, Traverse de la Batarelle figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
893 – AB	35	Impasse des agaces	2 ha 70 a 52 ca
893 – AB	36	Traverse de la Batarelle	1 ha 38 a 22 ca
893 – AB	37	Traverse de la Batarelle	0 ha 50 a 26 ca
893 – AB	39	Traverse de la Batarelle	0 ha 00 a 01 ca

Total : 4 ha 59 a 01 ca

Lot n° 28 : un appartement en duplex sur les 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble A 2 composé de 6 pièces principales
Et les 920/100 556^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot n° 30 : une cave située au sous-sol dudit immeuble A 2 et les 7/100 556^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Saisis à l'encontre de :

[REDACTED], née le 5 mai 1975 à Bourges, **[REDACTED]**, célibataire, de nationalité française, domiciliée La Batarelle Haute, Bâtiment A 2 13013 MARSEILLE (France)

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 acte de vente reçu aux minutes de Maître Raphael GENET-SPITZER, notaire associé de la « SCP REY CHARRIAUD GENET-SPITZER » en date du 17 mars 2006 publié au 1^{er} bureau de la publicité foncière le 11 mai 2006 sous sa référence volume 2006 P 2969

2° - un privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle du 17 mars 2006 publiés au 1^{er} bureau du Service de la publicité foncière de Marseille le 11 mai 2006, Volume 2006 V 1689, et bordereau rectificatif du 14 juin 2006 publié 15 juin 2006 sous la référence 2006 V 2194

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 SYNERGIE HUISSIERS13, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE en date du 15 février 2021.

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 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 au Palais Monthyon Square du Juge Michel salle BORELY 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 le 22 mars 2021 (2021 S 22)

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 **227 156, 82 €** décomposées comme suit :

Prêt notarié N° C 025KB016PR

-	Echéances impayées du 20/02/2015 au 28/02/2020 dont :	
	o Capital	58 958,15 €
	o Intérêts au taux de 1.5 %	7 225,52 €
	o Intérêts de retard au taux de 4.25 %	<u>6 448,53 €</u>
	Total	72 632,20 €
-	Capital déchu du terme	138 482,45€
-	Intérêts normaux courus échus au taux conventionnel de 1.25 %	20,69 €
-	Intérêts de retard sur CRD au taux conventionnel de 1.25 %	2 200,64 €
-	Intérêts de retard sur CRD au taux conventionnel de 1.25 %	MEMOIRE
-	Indemnité contractuelle de recouvrement 7 %	13 820,84 €

Total arrêté au 15/01/2021 SAUF MEMOIRE 227 156, 82 €

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, les biens et droits immobiliers situé à Marseille (13014), ZAC de la Batarelle, Lieudit Vallon de la femme morte, Traverse de la Batarelle figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
893 – AB	35	Impasse des agaces	2 ha 70 a 52 ca
893 – AB	36	Traverse de la Batarelle	1 ha 38 a 22 ca
893 – AB	37	Traverse de la Batarelle	0 ha 50 a 26 ca
893 – AB	39	Traverse de la Batarelle	0 ha 00 a 01 ca

Total : 4 ha 59 a 01 ca

Lot n° 28 : un appartement en duplex sur les 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble A 2 composé de 6 pièces principales et les 920/100 556^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot n° 30 : une cave située au sous-sol dudit immeuble A 2 et les 7/100 556^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Plus précisément :

Au premier niveau de cet appartement :

- Un salon éclairé par une fenêtre et une porte fenêtre donnant accès à un petit balcon,
- Un dégagement comprenant un placard desservant l'ensemble des pièces du niveau et comprenant l'escalier d'accès à l'étage
- Un WC,
- Une chambre éclairée par une fenêtre et comportant un placard,
- Une deuxième chambre éclairée par une fenêtre,
- Une troisième chambre éclairée par une fenêtre,
- Une salle de bains sans ouverture,
- Une cuisine ouvrant sur une loggia fermée éclairée par une porte fenêtre à double vantail coulissant,

A l'étage :

- Un palier permettant l'accès aux pièces de l'étage
- Une chambre mansardée au plafond recouvert de lambris à usage de dressing,
- Une chambre avec salle d'eau à usage de buanderie,
- Un WC
- Une chambre où se trouve une trappe permettant l'accès aux combles. Cette chambre est éclairée par une porte fenêtre donnant accès à un petit balcon,
- Une chambre à usage de bureau éclairée par une porte fenêtre donnant accès à un petit balcon.

La cave se situe au niveau R-1 de l'immeuble.

La surface du bien loi carrez est de 134,16 m².

OCCUPATION

Le bien est occupée par la propriétaire.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Règlement de copropriété :

Suivant acte reçu aux minutes de Maître RENUCCI, notaire à Marseille le 1^{er} août 1975, publié au 1^{er} bureau de la publicité foncière de Marseille le 7 octobre 1975 volume 1525 numéro 16, régissant toutes les copropriétés particulières comprises dans le périmètre de la ZAC DE LA BATARELLE.

Etat descriptif de division :

Suivant acte reçu aux minutes de Maître RENUCCI, notaire à Marseille, le 10 mars 1978, publié au 1^{er} bureau de la publicité foncière de Marseille le 09 mai 1978 volume 2399 numéro 5

Modifié suivant acte reçu par Maître VIGNAL, notaire associé à Marseille le 29 janvier 2002 publié au 1^{er} bureau de la publicité foncière de Marseille le 25 mars 2002 volume 2002 P numéro 2095.

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 SYNERGIE HUISSIERS 13 Huissiers de Justice à Marseille en date du 29 mars 2021.

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

Lesdits biens appartenant à [REDACTED] ont été acquis suivant acte de Maître Raphael GENET-SPITZER Notaire associé à Marseille en date du 17 mars 2006 publié au 1^{er} bureau de la publicité foncière le 11 mai 2006 volume 2006 P 2969.

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, les biens et droits immobiliers situés à Marseille (13014), ZAC de la Batarelle, Lieudit Vallon de la femme morte, Traverse de la Batarelle figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
893 – AB	35	Impasse des agaces	2 ha 70 a 52 ca
893 – AB	36	Traverse de la Batarelle	1 ha 38 a 22 ca
893 – AB	37	Traverse de la Batarelle	0 ha 50 a 26 ca
893 – AB	39	Traverse de la Batarelle	0 ha 00 a 01 ca

Total : 4 ha 59 a 01 ca

Lot n° 28 : un appartement en duplex sur les 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble A 2 composé de 6 pièces principales
Et les 920/100 556^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot n° 30 : une cave située au sous-sol dudit immeuble A 2 et les 7/100 556^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

55 000 €

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.

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,
Relevé de propriété,*

*Certificat d'urbanisme,
Extrait de plan,
Certificat de superficie,*

*Assignment à la débitrice devant juge de l'exécution à audience
orientation,
Dénonce aux créanciers inscrits,
Commandement aux fins de saisie immobilière
Etat hypothécaire initial,
Etat hypothécaire sur publication,
Procès-verbal descriptif de l'immeuble,
Acte de vente du 17 mars 2006 de Maître GENET-SPITZER,
Hypothèque conventionnelle.*

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

A MARSEILLE, le