

Affaire : COPRO 3 RUE GOURJON 13002 (CLF-SDC) / [REDACTED]

Dossier n° : 25063

Juge de l'exécution Marseille

Audience d'orientation – 24/09/2024 – 9h30

VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

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 25 rue Edouard Delanglade 13006 MARSEILLE, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

↳ **LOT N° 1 D'ENCHERE :**

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille 3 rue Gourjon, quartier de la Joliette cadastré section 810 C 45 pour une superficie de 1 are et 57centaires

- **Le lot n° 2** soit la propriété privative et particulière d'un appartement situé au rez de chaussée de l'immeuble et la jouissance privative et perpétuelle avec le lot 4 du water closet commun se trouvant dans la cour arrière et les 62/1000^{ème} indivis des parties communes générales

- **Le lot n° 3** soit la propriété privative et particulière d'un débarras sous l'escalier et les 3/1000^{ème} indivis des parties communes générales de l'immeuble,

↳ **LOT NUMERO 2 D'ENCHERE :**

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille 3 rue Gourjon, quartier de la Joliette cadastré section 810 C 45 pour une superficie de 1 are et 57centaires
Le lot n° 6 soit la propriété privative et particulière d'un appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble et les 84/1000^{ème} indivis des parties communes générales.

Saisis à l'encontre de :

Madame la Directrice des finances publiques de la région Provence Alpes Côte d'Azur Division FRANCE DOMAINE, Directrice départementale des Bouches du Rhône Autorité administrative de la division France Domaine, Pôle Gestion Patrimoine Privée 16, rue Borde 13008 MARSEILLE CEDEX (France), es qualité de curateur à la succession de feu [REDACTED] prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le Syndicat des copropriétaires du 3 RUE GOURJON 13002 MARSEILLE, Syndicat des copropriétaires dont le siège social est 3, rue Gourjon 13002 MARSEILLE (France), pris en la personne de son syndic en exercice le Cabinet LAUGIER FINE, dont le siège social se trouve 129 rue de Rome 13006 MARSEILLE pris en la personne de son représentant légal domicilié 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 judiciaire de Marseille en date du 9 novembre 2022, signifié à partie suivant exploit en date du 24 novembre 2022 et définitif suivant certificat de non-appel en date du 7 mars 2024.

2° - Un procès-verbal d'assemblée générale du 31 octobre 2023.

Le Syndicat des copropriétaires du 3 RUE GOURJON 13002 MARSEILLE, a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilière par le ministère de la SELARL GU2V Huissiers de Justice associés à Marseille associés à MARSEILLE en date du 3 mai 2024.

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 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 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 25 rue Edouard Delanglade 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° 2020-1717 du 28 décembre 2020 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 Service de la Publicité Foncière de Marseille Ce commandement a été régulièrement publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 5 juin 2024 Volume 2024 S numéro 147.

Le 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 31 décembre 2020 d'un montant de **30 879,82 €** décomposées comme suit :

-	Principal	25 275,01 €
-	Intérêts au taux légal du 03/09/2021 au 30/04/2024	4 804,81 €
-	Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
-	Article 700 CPC	800,00 €
-	Dépens	MEMOIRE

	TOTAL SAUF MEMOIRE	30 879, 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

↳ LOT NUMERO 1 D'ENCHERE :

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille 3 rue Gourjon, quartier de la Joliette cadastré section 810 C 45 pour une superficie de 1 are et 57centaires

- **Le lot n° 2** soit la propriété privative et particulière d'un appartement situé au rez de chaussée de l'immeuble et la jouissance privative et perpétuelle avec le lot 4 du water closet commun se trouvant dans la cour arrière et les 62/1000^{ème} indivis des parties communes générales
- **Le lot n° 3** soit la propriété privative et particulière d'un débarras sous l'escalier et les 3/1000^{ème} indivis des parties communes générales de l'immeuble.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé par la SELARL GU2V Huissiers de Justice à Marseille en date du 11 juin 2024.

Il en résulte que le bien se compose de :

- Une chambre donnant sur l'extérieur par une double fenêtre bois, simple vitrage, verrouillée à l'extérieur par des volets bois,
- Une cuisine fermée avec fenêtre double
- Une salle d'eau avec toilettes
- Un salon avec deux double fenêtres

Les diagnostics ont été réalisés par La Société ISE.

Il en résulte que la surface totale loi carrez est de 40,55 m².

Le bien est inoccupé.

LOT NUMERO 2 D'ENCHERE :

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille 3 rue Gourjon, quartier de la Joliette cadastré section 810 C 45 pour une superficie de 1 are et 57centaires

Le lot n° 6 soit la propriété privative et particulière d'un appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble et les 81/1000^{ème} indivis des parties communes générales.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé par la SELARL GU2V Huissiers de Justice à Marseille en date du 11 juin 2024.

Il se compose de :

- Une entrée
- Une chambre éclairée par une double fenêtres, simple vitrage.
- Une 2^{ème} chambre éclairée par une double fenêtre bois, simple vitrage.
- Un cuisine ouverte éclairée par une double fenêtre bois
- Un salon avec des tomettes marseillaises au sol
- Une salle d'eau

Les diagnostics ont été réalisés par La Société ISE.

Il en résulte que le bien d'une surface total loi carrez de 54.67 m².

Le bien est inoccupé.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le bien est soumis au statut de la copropriété suivant acte reçu aux minutes de Maître RENUCCI le 8 février 1972 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Marseille le 22 février 1972 Volume 305 n° 14.

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.

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

Lesdits biens appartenant aux [REDACTED] ont été acquis :

- S'agissant des lots n° 2 et 3 de copropriété suivant acte de Maître RENUCCI, Notaire associé à Marseille, en date des 8 et 15 mai 1973, publié au 1^{er} bureau du Service de publicité foncière de Marseille le 18 juin 1973 et 23 août 1973, Volume 745 n° 7.
- S'agissant du lot n° 6 suivant acte de Maître RENUCCI, Notaire associé à Marseille, en date du 27 avril 1972, publié au 1^{er} bureau du Service de publicité foncière de Marseille le 8 juin 1972, Volume 400 n° 1.

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 :

↳ LOT NUMERO 1 D'ENCHERE :

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille 3 rue Gourjon, quartier de la Joliette cadastré section 810 C 45 pour une superficie de 1 are et 57centaires

- **Le lot n° 2** soit la propriété privative et particulière d'un appartement situé au rez de chaussée de l'immeuble et la jouissance privative et perpétuelle avec le lot 4 du water closet commun se trouvant dans la cour arrière et les 62/1000^{ème} indivis des parties communes générales
- **Le lot n° 3** soit la propriété privative et particulière d'un débarras sous l'escalier et les 3/1000^{ème} indivis des parties communes générales de l'immeuble.

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix de 22 000 €

↳ LE LOT NUMERO 2 D'ENCHERE :

Dans un ensemble immobilier situé à Marseille 3 rue Gourjon, quartier de la Joliette cadastré section 810 C 45 pour une superficie de 1 are et 57centaires

Le lot n° 6 soit la propriété privative et particulière d'un appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble et les 81/1000^{ème} indivis des parties communes générales.

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix de 15 000 €

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^o/ 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.

Les conditions générales du CNB sont annexées au présent cahier des conditions de vente.

Il est spécifié qu'en l'état de la réforme de la procédure civile entrée en vigueur le 1^{er} Janvier 2020, le terme « Tribunal de Grande Instance » cité aux articles 7 alinéa 1 et 23 alinéa 2 des conditions générales infra doivent se lire « Tribunal Judiciaire ».

Il est en outre précisé au regard de l'Article 4 des conditions générales ci-dessous que la jurisprudence actuelle de la Cour de Cassation est d'estimer opposable à l'adjudicataire tout bail dès lors qu'il a été porté à sa connaissance dans le cadre de la procédure de saisie immobilière ; même souscrit postérieurement à la délivrance du commandement de payer valant saisie.

PIECES JOINTES :

Modèle 1

Relevé de propriété

Extrait de plan

Procès-verbal descriptif du rez-de-chaussée,

Certificat de superficie

Procès-verbal descriptif du 1^{er} étage,

Certificat de superficie

Assignment devant juge de l'exécution à audience orientation,

Dénoncé et assignation des créanciers inscrits,

Commandement aux fins de saisie immobilière,

Etat hypothécaire initial,

Etat hypothécaire sur publication,

Jugement du 9/11/2022

Signification du 24/11/2022

CNA du 7/03/2024

PV d'assemblée générale du 31/10/2023

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

A MARSEILLE, le