

Affaire : COPRO 258 BD ROMAIN ROLLAND 13009 (IP) [REDACTED]
Dossier n° : 25472
Tribunal Judiciaire de Marseille
Audience d'orientation – 10/06/2025 – 9h30

**VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE**

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.**

Dressé par Maître Lugdivine SANCHEZ Avocat associée 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 :

⇒ Dans un groupe d'immeubles en copropriété, dépendant de l'ensemble immobilier dénommé « LA PAULINE» situé à MARSEILLE (9°) lieudit chemin de Saint Loup à Sainte marguerite n° 228 à 296 et figurant au cadastre de ladite commune, QUARTIER SAINTE MARGUERITE, à savoir : 853 - section C, numéro 50, lieudit " lieudit 1 Square la Pauline", pour une contenance de 1ha 26a et 93ca.

Ledit ensemble immobilier comprenant quatre immeubles élevés de quatre étages sur rez-de-chaussée consistant en :

BLOC 1 : Immeuble A et Immeuble B

BLOC 2 : Immeuble A et Immeuble B

BLOC 3 : Immeuble A, Immeuble B, Immeuble C et Immeuble D

BLOC 4 : Immeuble A, Immeuble B, Immeuble C, Immeuble D et Immeuble E

Le tout élevé sur les lots 1,2,3 et 4 du lotissement LA PAULINE approuvé par arrêté préfectoral du 6 août 1954 dont le cahier des charges a été déposé au rang des minutes de Me GOIRAND notaire à Marseille le 20 avril 1955 et publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 1^{er} juin 1955 volume 2115 n° 52.

Dans le LOT NUMERO UN du lotissement - BLOC UN, IMMEUBLE B

LE LOT NUMERO VINGT (20) de la copropriété : Soit un appartement de type F4 situé au quatrième étage à droite, comprenant : une entrée, séjour, trois chambres, salle d'eau, cuisine, WC, penderie, dégagement, loggia, séchoir et les 66/7605 indivis des parties communes générales de l'immeuble

Saisis à l'encontre de :

La Direction Régionale des Finances Publiques de la région Provence Alpes Côte d'Azur, Direction Départementale des Bouches du Rhône, autorité administrative de la division France Domaine, pôle Gestion des Patrimoines Privés, curateur de la succession de [REDACTED]

[REDACTED] né le 24 août 1944 à BLIDA (Algérie) et décédé à Marseille le 3 novembre 2017 désignée par ordonnance du 23 février 2023

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE DENOMMEE

« LA PAULINE », Syndicat des copropriétaires dont le siège social est 258 BD ROMAIN ROLLAND 13009 MARSEILLE, prise en la personne de son Syndic en exercice, la S.A.S IMMOBILIERE PUJOL dont le siège social est sis à Marseille 13006, 7, Rue Jean Fiolle, prise en la personne de son Président y demeurant.

Maître Lugdivine SANCHEZ, 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 septembre 2024 et signifié à partie suivant exploit en date du 24 septembre 2024 et définitif suivant certificat de non-appel en date du 24 décembre 2024.

2° - Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Marseille du 4 mars 2020 signifié le 12 mars 2020.

3° - Un procès-verbal d'assemblée générale du 23 avril 2023

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété LA PAULINE a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilière par le ministère de SELARL GU2V Huissiers de Justice à MARSEILLE, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE en date du 27 janvier 2025.

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 Lugdivine SANCHEZ** 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 a été régulièrement publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 12 mars 2025 Volume 2025 S numéro 54.

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 2024 d'un montant de **7503,15 €** décomposées comme suit :

- Principal suivant jugement du 04/03/2020	1 277,99 €
- Intérêts au taux légal du 20/12/2019 au 31/12/2024	595,47 €
- Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
- Article 700 CPC	100,00 €

- Dépens	825,60 €

Sous total sauf mémoire	2 799,06 €
- Principal suivant jugement du 09/09/2024	3 501,29 €
- Intérêts au taux légal du 31/01/2024 au 31/12/2024	421,98 €
- Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
- Dommages-intérêts	250,00 €
- Article 700 CPC	300,00 €
- Dépens	230,82 €

Sous total sauf mémoire	4 704,09 €
TOTAL GENERAL	7 503,15 €

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 groupe d'immeubles en copropriété, dépendant de l'ensemble immobilier dénommé « LA PAULINE » situé à MARSEILLE (9^e) lieudit chemin de Saint Loup à Sainte marguerite n° 228 à 296 et figurant au cadastre de ladite commune, QUARTIER SAINTE MARGUERITE, à savoir : 853 - section C, numéro 50, lieudit " lieudit 1 Square la Pauline", pour une contenance de 1ha 26a et 93ca.

Ledit ensemble immobilier comprenant quatre immeubles élevés de quatre étages sur rez-de-chaussée consistant en :

BLOC 1 : Immeuble A et Immeuble B

BLOC 2 : Immeuble A et Immeuble B

BLOC 3 : Immeuble A, Immeuble B, Immeuble C et Immeuble D

BLOC 4 : Immeuble A, Immeuble B, Immeuble C, Immeuble D et Immeuble E

Le tout élevé sur les lots 1,2,3 et 4 du lotissement LA PAULINE approuvé par arrêté préfectoral du 6 août 1954 dont le cahier des charges a été déposé

au rang des minutes de Me GOIRAND notaire à Marseille le 20 avril 1955 et publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 1^{er} juin 1955 volume 2115 n° 52.

Dans le LOT NUMERO UN du lotissement - BLOC UN, IMMEUBLE B

LE LOT NUMERO VINGT (20) de la copropriété : Soit un appartement de type F4 situé au quatrième étage à droite, comprenant : une entrée, séjour, trois chambres, salle d'eau, cuisine, WC, penderie, dégagement, loggia, séchoir et les 66/7605 indivis des parties communes générales de l'immeuble

Plus précisément le bien se compose :

- Une pièce principale éclairée naturellement par une double fenêtre PVC blanc, double vitrage et d'un split climatisation donnant sur un balcon
- Un balcon / loggia fermé par une baie vitrée coulissante deux vantaux aluminium
- Un placard
- Une cuisine éclairée naturellement par une double fenêtre PVC
- Une loggia
- Une salle d'eau 'une double fenêtre PVC blanc, double vitrage
- WC
- Une chambre avec fenêtre double PVC double vitrage et placard intégré.
- Une 2^{ème} chambre avec une double fenêtre PVC blanc
- Une 3^{ème} chambre avec une double fenêtre PVC blanc et penderie

Le bien d'une surface au sol totale de 76,56 m² et 70,13 m² loi carrez est occupé.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé par Maître UREN commissaire de Justice associé de la Société GU2V, à Marseille le 27 février 2025.

Il conviendra de s'y référer pour de plus amples informations.

SYNDIC – ADMINISTRATION

Le syndic est IMMOBILIERE PUJOL 7, Rue Jean Fiolle 13006 Marseille

OCCUPATION

Le bien est occupé par le fils du propriétaire décédé.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le bien a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division du 10 décembre 1955 publié volume 2155 N° 29.

La copropriété a fait l'objet d'une réunion de parcelle suivant PV publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 9 décembre 1994 volume 94 P 9591.

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 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 Monsieur Claude Jean Yves François GUERRE suivant acte de partage sous condition suspensive reçu par Me MARTIN du 13 septembre 2007 publié au 3^{ème} bureau du Service de publicité foncière de Marseille le 29/10/2007, Volume 2007 P 9136 et acte de réalisation de la condition suspensive publié le 29/10/2007 Volume 2007 P 9137.

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 groupe d'immeubles en copropriété, dépendant de l'ensemble immobilier dénommé « LA PAULINE» situé à MARSEILLE (9^e) lieudit chemin de Saint Loup à Sainte marguerite n° 228 à 296 et figurant au cadastre de ladite commune, QUARTIER SAINTE MARGUERITE, à savoir : 853 - section C, numéro 50, lieudit " lieudit 1 Square la Pauline", pour une contenance de 1ha 26a et 93ca.

Ledit ensemble immobilier comprenant quatre immeubles élevés de quatre étages sur rez-de-chaussée consistant en :

BLOC 1 : Immeuble A et Immeuble B

BLOC 2 : Immeuble A et Immeuble B

BLOC 3 : Immeuble A, Immeuble B, Immeuble C et Immeuble D

BLOC 4 : Immeuble A, Immeuble B, Immeuble C, Immeuble D et Immeuble E

Le tout élevé sur les lots 1,2,3 et 4 du lotissement LA PAULINE approuvé par arrêté préfectoral du 6 août 1954 dont le cahier des charges a été

déposé au rang des minutes de Me GOIRAND notaire à Marseille le 20 avril 1955 et publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de Marseille le 1^{er} juin 1955 volume 2115 n° 52.

Dans le LOT NUMERO UN du lotissement - BLOC UN, IMMEUBLE B LE LOT NUMERO VINGT (20) de la copropriété : Soit un appartement de type F4 situé au quatrième étage à droite, comprenant : une entrée, séjour, trois chambres, salle d'eau, cuisine, WC, penderie, dégagement, loggia, séchoir et les 66/7605 indivis des parties communes générales de l'immeuble

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

25 000 €

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 (débitur 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

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la mairie de Marseille par le greffe du Tribunal.

La réponse de la Mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de vente.

Les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

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.

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

Certificat d'urbanisme

Extrait de plan

Procès-verbal descriptif de l'immeuble,

Certificat de superficie.

Assignment devant juge de l'exécution à audience orientation,

Commandement aux fins de saisie immobilière,

Etat hypothécaire initial,

Etat hypothécaire sur publication,

Jugement du Tribunal judiciaire de Marseille du 4 mars 2020

Signification du 12 mars 2020,

Certificat de non-appel a été délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 13 janvier 2025

Jugement du Tribunal judiciaire de Marseille du 24 mars 2024

Signification du 24 septembre 2024,

Certificat de non-appel a été délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 24 décembre 2024

Procès-verbal d'assemblée générale du 23 avril 2023

Ainsi fait et dressé par Maître Lugdivine SANCHEZ Avocat associé au sein de la SELARL JURISBELAIR Avocat poursuivant.

A MARSEILLE, le