

Affaire : [REDACTED]

Dossier n° : 25341
Juge de l'exécution Marseille
Audience d'orientation – 11.06.2025 – 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 ensemble immobilier situé à MARSEILLE 13EME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13013) 99 à 105 rue Alphonse Daudet figurant au cadastre de ladite commune 888 B 10, lieudit 101 rue Alphonse Daudet pour une contenance de 28 ares et 62 ca. :

Le lot 36 : La cave numéro 36 au sous-sol de l'immeuble, côté gauche, portant le numéro 36 du règlement de copropriété.

Et les 17/10.000èmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment en façade sur la rue Alphonse Daudet.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) des parties communes générales.

Le lot 72 : L'appartement portant le numéro 72 sur le règlement de copropriété, soit l'appartement de type F4, situé au huitième étage, côté droit, composé de : un hall, une salle séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water closet et une penderie,

Et les 151/10.000èmes indivis des parties communes spéciales de l'immeuble en façade sur la rue Alphonse Daudet.

Et les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) des parties communes générales.

Saisis à l'encontre de :

[REDACTED], Société civile immobilière au capital de 100,00 € immatriculée au RCS de Marseille sous le n° 823 070 420 dont le siège social est 48, rue Jean Fiolle 13006 MARSEILLE (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE LE BEL AIR, Syndicat des copropriétaires dont le siège social est 101/103, rue Alphonse Daudet 13013 MARSEILLE (France), prise en la personne de son syndic en exercice le cabinet LAGIER 2 boulevard Latil 13008 MARSEILLE pris en la personne de son représentant légal en exercice.

Maître Lugdivine SANCHEZ, avocat au barreau de Marseille, Associée 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 février 2024, signifié à partie suivant exploit en date du 29 février 2024 et définitif suivant certificat de non-appel en date du 19 décembre 2024.

2° - Une hypothèque légale publiée au 3^{ème} bureau du Service de la publicité foncière de Marseille le 23 avril 2024, Volume 2024 V 3807.

3°- Un procès-verbal s'assemblée générale du 13 novembre 2024.

Le Syndicat des copropriétaires a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilière par le ministère de LA SCP PLAISANT BUSUTTIL, Commissaires de justice associés à MARSEILLE en date du 14 avril 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 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 16 avril 2025 Volume 2025 S numéro 93.

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 d'un montant de **11 850,46 € au 28 février 2025, sauf mémoire se décomposant comme suit :**

- Principal suivant jugement	9347,44 €
- Intérêts capitalisés au taux légal du 28/08/2023 au 28/02/2025	1503,02 €
- Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement MEMOIRE	
- Article 700 CPC	1000,00 €
- Dépens	MEMOIRE
<hr/>	
TOTAL SAUF MEMOIRE	11 850,46 €

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

La désignation du bien selon le titre de propriété du 17 septembre 2018 publié au Service de la publicité foncière de Marseille le 20 septembre 2018 (2018 P 05244) :

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 13EME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13013) 99 à 105 rue Alphonse Daudet figurant au cadastre de ladite commune 888 B 10, lieudit 101 rue Alphonse Daudet pour une contenance de 28 ares et 62 ca. :

Le lot 36 : La cave numéro 36 au sous-sol de l'immeuble, côté gauche, portant le numéro 36 du règlement de copropriété.

Et les 17/10.000èmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment en façade sur la rue Alphonse Daudet.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) des parties communes générales.

Le lot 72 : L'appartement portant le numéro 72 sur le règlement de copropriété, soit l'appartement de type F4, situé au huitième étage, côté droit, composé de : un hall, une salle séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water closet et une penderie,

Et les 151/10.000èmes indivis des parties communes spéciales de l'immeuble en façade sur la rue Alphonse Daudet.

Et les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) des parties communes générales.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé le 14/04/2025 par la SCP PLAISANT BUSUTTIL Commissaire de justice à Marseille.

Aux termes de ce procès verbal descriptif, le bien se compose de :

- Une entrée avec fenêtre double vantaux
- Une cuisine séparée
- Une chambre avec fenêtre deux vantaux
- Une deuxième chambre
- Une salle d'eau
- Une pièce de vie donnant sur un balcon par une porte fenêtre deux vantaux

Le bien d'une surface loi CARREZ de 60.74 m² est occupé.

Il conviendra de se référer au procès-verbal descriptif pour de plus amples informations.

SYNDIC – ADMINISTRATION

Le syndic de l'immeuble est le cabinet LAGIER.

OCCUPATION

Le bien est occupé. L'occupant prétend, sans le communiquer, disposer d'un bail pour un montant de 800 € charges comprises.

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 Maurice LENTHERIC, notaire à MARSEILLE, le 16 avril 1957 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4, le 30 avril 1957 volume 2435 numéro 20.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice LENTHERIC, notaire à MARSEILLE, le 20 juillet 1961, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 le 31 juillet 1961, volume 3234, numéro 18.
- suivant acte reçu aux minutes de Me FERAUD, Notaire à AIX-EN-PROVENCE le 17 août 2018 et publié au 4ème Bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 août 2018, volume 2018 P numéro 4744.

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

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 Maurice LENTHERIC, notaire à MARSEILLE, le 16 avril 1957 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4, le 30 avril 1957 volume 2435 numéro 20.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice LENTHERIC, notaire à MARSEILLE, le 20 juillet 1961, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 4 le 31 juillet 1961, volume 3234, numéro 18.

- suivant acte reçu aux minutes de Me FERAUD, Notaire à AIX-EN-PROVENCE le 17 août 2018 et publié au 4ème Bureau des hypothèques de MARSEILLE le 23 août 2018, volume 2018 P numéro 4744.

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 situé à MARSEILLE 13EME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13013) 99 à 105 rue Alphonse Daudet figurant au cadastre de ladite commune 888 B 10, lieudit 101 rue Alphonse Daudet pour une contenance de 28 ares et 62 ca. :

Le lot 36 : La cave numéro 36 au sous-sol de l'immeuble, côté gauche, portant le numéro 36 du règlement de copropriété.

Et les 17/10.000èmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment en façade sur la rue Alphonse Daudet.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) des parties communes générales.

Le lot 72 : L'appartement portant le numéro 72 sur le règlement de copropriété, soit l'appartement de type F4, situé au huitième étage, côté droit, composé de : un hall, une salle séjour, trois chambres, une salle d'eau, un water closet et une penderie,

Et les 151/10.000èmes indivis des parties communes spéciales de l'immeuble en façade sur la rue Alphonse Daudet.

Et les quatre-vingt-huit /dix millièmes (88 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

33 000 €

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 (débiteur 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^e 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.

Assignation devant juge de l'exécution à audience orientation,

Dénonce et assignation des créanciers inscrits,

Commandement aux fins de saisie immobilière,

Etat hypothécaire initial,

Etat hypothécaire sur publication,

Jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Marseille en date du 9 février 2024,

Signification du 29 février 2024,

Certificat de non-appel en date du 19 décembre 2024,

PV AG du 13 novembre 2024,

Bordereau d'inscription d'hypothèque légale publiée au 3^{ème} bureau du Service de la publicité foncière de Marseille le 23 avril 2024, Volume 2024 V 3807

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

A MARSEILLE, le