

Tribunal Judiciaire de Marseille
Audience d'orientation – 20/01/2026 – 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.322-11**

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 :

Le Syndicat des copropriétaires, a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilière par le ministère de la SCP MASCRET FORNELLI VERSINI MICHAUT Commissaire de Justice associés à Marseille en date du 27 août 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, n'ayant pas reçu satisfaction, a été régulièrement publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE en date du 21 octobre 2025 Volume 2025 S numéro 234.

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 **3 297,26 €**, se décomposant de la façon suivante :

-	Principal	5 588,84 €
-	Intérêts au taux légal du 30/11/2020 au 31/08/2025 déduction faite des versements	1 787,85 €
-	Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
-	Article 700 CPC	700,00 €
-	Dépens	1 220,57 €
-	A déduire versement	- 6 000,00 €

	TOTAL SAUF MEMOIRE	3 297,26 €

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 situé à MARSEILLE (3ÈME ARRONDISSEMENT) 22-24, rue Eugène Pottier :

Ledit immeuble élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée, et sous-sol cadastré dite commune **Section 814 C 130** pour une contenance de 2 ares et 53 ca :

Le lot numéro huit (8) :

La propriété divise et privative du magasin sis au centre au rez-de-chaussée, et la jouissance de la cour commune avec le lot n° 9.

Et les soixante-dix-huit/millièmes (78/ 10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro neuf (9) :

La propriété divise et privative du magasin à droite au rez-de-chaussée, et la jouissance de la cour commune avec le lot n° 8.

Et les soixante-dix-sept/millièmes (77/ 10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé par la SCP MASCRET FORNELLI VERSINI MICHAUT Commissaire de Justice associés à Marseille Huissiers de Justice à Marseille le 3 novembre 2025.

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

Il résulte du procès-verbal descriptif que les deux lots de copropriété ont été réunis pour former qu'un seul local commercial qui se compose de :

- D'une entrée,
- D'un dégagement desservant deux pièces
 - * une première pièce éclairée par une fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un rideau métallique à lames pleines enroulable.
 - * une 2nde pièce éclairée par une porte-fenêtre à double battant cadre en PVC simple vitrage, avec châssis fixe vitré en partie supérieure, protégée à l'extérieur par un volet métallique pliant.Cette pièce est équipée d'une salle d'eau et d'un wc
- D'un second dégagement desservant trois pièces.
 - * une pièce noire

* une pièce à usage de réfectoire éclairée par une porte-fenêtre cadre en bois simple vitrage, protégée à l'extérieur par des volets pliants métalliques.

Cette pièce est équipée d'un WC

* une pièce éclairée par un fenestron, cadre en PVC double vitrage, protégé à l'extérieur par un volet roulant métallique à lames pleines.

Le bien d'une surface loi Carrez de 54.24 m² est loué selon bail commercial du 1^{er} janvier 2024 annexé au Procès-verbal descriptif.

Le montant du loyer annuel est de 7800 €.

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 VIAL, Notaire à Marseille le 4 décembre 1962-dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de Marseille, le 18 décembre 1962 volume 3531 numéro 26.

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

████████████████████ ont été acquis suivant acte du 9 août 2006 de Maître Jean-Jacques ROUVIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Serge DUBOST, Philippe JOURDENEAUD, Jean-Jacques ROUVIER », titulaire d'un office notarial à Marseille (Bouches-du-Rhône), 8 rue Papère, publié au 1^{er} bureau du Service de publicité foncière de Marseille le 25 août 2006 volume 2006 P 5541.

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 (3ÈME ARRONDISSEMENT) 22-24, rue Eugène Pottier :
Ledit immeuble élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée, et sous-sol cadastré dite commune **Section 814 C 130** pour une contenance de 2 ares et 53 ca :

Le lot numéro huit (8) :

La propriété divise et privative du magasin sis au centre au rez-de-chaussée, et la jouissance de la cour commune avec le lot n° 9.
Et les soixante-dix-huit/millièmes (78/ 10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro neuf (9) :

La propriété divise et privative du magasin à droite au rez-de-chaussée, et la jouissance de la cour commune avec le lot n° 8.
Et les soixante-dix-sept/millièmes (77/ 10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix de 6 500 €

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,
Extrait de plan,
Certificat d'urbanisme
Procès-verbal descriptif de l'immeuble,
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 Tribunal judiciaire de Marseille en date du 22 janvier 2021,
Signification du 5 février 2021,
Certificat de non-appel du 4 juillet 2025,
Procès-verbal d'assemblée générale du 12 novembre 2020.*

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

A MARSEILLE, le