

VENTE

SUR SAISIE-IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance  
de MARSEILLE Département Des Bouches du Rhône

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de  
MARSEILLE Département Des BOUCHES DU RHONE a  
tranché en l'audience publique du

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE  
Clauses et Conditions

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de  
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE au plus  
offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers  
suivants :

dans un immeuble en copropriété situé sur le territoire de la  
Commune de MARSEILLE 13001- quartier NOAILLES, 35  
Rue du Musée, figurant au cadastre de la même ville, section  
803 A n° 181 pour une contenance de 90 ca

**PREMIER LOT DE LA VENTE :**

Lot 3 : un local à usage de bar transformé en un salon de  
coiffure - rez de chaussée- (inoccupé)

Lot 1 : une cave au sous-sol

**Sur une mise à prix de : 10.000,00€**

**DEUXIEME LOT DE LA VENTE :**

Lot 2 : un réduit situé sous l'escalier

Lot 6 : un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage

**Sur une mise à prix de : 10.000,00€**

Saisi à l'encontre de :



Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE L'ETANG DE BERRE EST**, société de coopérative de crédit au capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence, sous le n° 440029593 dont le siège social est 11 Cours Mirabeau 13700 MARIIGNANE prise en la personne de son représentant légal domicilié es-qualité audit siège.

Ayant pour Avocat **Maitre Virginie ROSENFELD** membre la SCP ROSENFELD François, Grégoire et Virginie , Avocats au Barreau de MARSEILLE, y demeurant à MARSEILLE, 13/15 rue Roux de Brignoles 13006 –laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

En vertu et pour l'exécution de :

la copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt, reçu aux minutes de Maitre Pierre ALLARD Notaire associé à MARSEILLE le 27 janvier 2013 pour un montant de 70.000€

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL de l'ETANG DE BERRE EST a fait délivrer un commandement de payer valant saisie par la SCP MAROT & CANIGGIA Huissiers de justice associés à MARSEILLE le 17 Novembre 2021 publié au Service de la Publicité foncière de MARSEILLE 1 le 22 Décembre 2021 Volume 2021 S n° 00183

Pour avoir paiement de la somme de :

Décompte au 26 octobre 2021

Capital : - Solde dû au 20/04/2021	40.588,15€
Intérêts :-solde dû arrêté au 26/10/2021	-1.091.99€
Assurance : solde dû au 26/10/2021	- 0.00
Indemnité conventionnelle :	-2.841,17€

Non compris les intérêts et l'assurance 27/10/2021

Jusqu'à la date effective du paiement, les

Frais de recouvrement Pour mémoire

le coût du présent commandement mis au bas  
et tous frais conséquents faits ou à faire  
susceptibles d'être avancés par le prêteur  
pour le recouvrement de sa créance et la  
conservation de son gage .

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus,  
Droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours  
De tous autre frais et légitimes accessoires offrant  
Du tout détail et liquidation en cas de règlement  
Immédiat , et en tenant compte des tous acomptes  
Qui auraient pu être versés.

Pour mémoire

-----

-

**TOTAL sauf mémoire -44.521,31€**

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 Virginie ROSENFELD de la SCP ROSENFELD Avocats au Barreau de Marseille y demeurant 13/15 rue Roux de Brignoles 13006 MARSEILLE pour la CAISSE DE CREDIT de L'ETANG DE BERRE EST avec élection de domicile en son cabinet ;

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

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 2<sup>ème</sup> 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 Palais Monthyon – salle Borely – place Monthyon 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. 331-1 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 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la publicité Foncière de MARSEILLE le 22 décembre 2021 volume 2021 S n° 00183

Le 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE a délivré le 24 Décembre 2021 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie. (*Cf État hypothécaire ci-annexée*)

La procédure est poursuivie pour avoir paiement des sommes dues au créancier poursuivant décomposées comme suit :

Décompte au 26 octobre 2021

Capital : - Solde dû au 20/04/2021	40.588,15€
Intérêts :-solde dû arrêté au 26/10/2021	-1.091.99€

Assurance : solde dû au 26/102021	- 0.00
Indemnité conventionnelle :	-2.841,17€
Non compris les intérêts et l'assurance 27/10/2021 Jusqu'à la date effective du paiement, les Frais de recouvrement	Pour mémoire
	-----
<b>TOTAL sauf mémoire</b>	<b>-44.521,31€</b>

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 au présent l'assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE délivrée le 10 février 2022 par la SCP MAROT & CANIGGIA Huissiers de justice à MARSEILLE pour le Mardi 26 AVRIL 2022 à 9 h 30  
(Cf assignation ci-annexée)

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE (selon les titres)**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en copropriété situé sur le territoire de la commune de MARSEILLE 13001, Quartier Noailles – 35 rue du Musée, figurant au cadastre de la même ville, section 803 A n° 181 pour une contenance de 90 ca, consistant en

lot 1 soit une cave au sous-sol de l'immeuble et les 92/1.000èmes des parties communes

lot 2 soit un réduit situé sous l'escalier et les 10/1000.000èmes des parties communes

lot 3 soit un local à usage de bar et d'habitation situé au rez de chaussée de l'immeuble et les 141/1.000èmes des parties communes

lot 6 soit un appartement au 3<sup>ème</sup> étage et les 148/1.000èmes des parties communes

Règlement de copropriété et état descriptif de division du 23 mai 1947 publié le 9 juin 1947 Volume 1458 n° 39 – et dans un état descriptif du 4 juillet 1960 publié le 22 septembre 1960 Volume 3062 n° 17

Additif au règlement de copropriété le 17 janvier 1995 publié 10 février 1995 volume 95 P n° 918

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à :



Pour les avoir acquis selon acte reçu aux minutes de Maître Pierre ALLARD, Notaire Associé à MARSEILLE le 29 Janvier 2013 publié le 20 février 2013 Volume 2013P n° 1251

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.

Selon acte en date du 9 Décembre 2021 la SCP MAROT & CANIGGIA huissiers de justice à MARSEILLE a procédé à deux procès verbaux descriptifs des biens et droits immobiliers mis en vente ci après( annexé).(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée par le Centre des Impôts Fonciers de MARSEILLE

### Loi Carrez

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon les mesures établies par DIAGNOTICS & EXPERTISE MARSEILLE

Lots 1 et 3 : surface Loi Carrez totale de 58.80 m<sup>2</sup> - surface au sol totale 103.05 m<sup>2</sup>

Lots 2 et 6 : surface Loi Carrez totale de 60.79m<sup>2</sup> - surface au sol totale 64.29 m<sup>2</sup>

### **Syndic**

ACTIV SYNDIC 39 rue Sainte Victoire 13006 MARSEILLE

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges

*(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral annexés)*

### **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

### **2 / SERVITUDES**

### **3/ OCCUPATION ET BAUX**

Les biens immobiliers mis en vente

Lots 1 et 3 : local + cave inoccupés

Lots 2 et 6 : + réduit + l'appartement sis au 3<sup>ème</sup> étage - occupé par un locataire (non connaissance du montant du loyer )

*( en cas de bail : l'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation sans recours contre le vendeur poursuivant la vente)*

### **4/ ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers appartiennent à :



Pour les avoir acquis selon acte reçu aux minutes de Maître Pierre ALLARD, Notaire Associé à MARSEILLE le 29 Janvier 2013 publié le 20 février 2013 Volume 2013P n° 1251

**5/ORIGINE ANTERIEURE**

-----

**6/ORIGINE PLUS ANTERIEURE**

-----

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,

L'adjudication aura lieu sur les mises à prix de :

**Premier lot de la vente :**

Lots 1 et 3 : local et cave

Mise à prix **10.000 euros**

**Deuxième lot de la vente**

Lots 2 et 6 : appartement + réduit

Mise à prix : **10.000 euros**

fixées par le poursuivant , outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

**RENSEIGNEMENT SUR LA DATE D'ACHEVEMENT**

Des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann.II, article 258)

**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 (article 63 du Décret), 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 conditions de vente.

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.

### **Clause particulière**

Il est précisé qu'en cas de carence d'enchères, le créancier poursuivant, en l'espèce le CREDIT MUTUEL entend se placer sous le régime fiscal de marchand de biens, dès lors qu'il atteste

s'engager à revendre le bien dans le délai de 5 ans prescrit par la Loi

La société agissant en qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts entend bénéficier de l'exonération des droits et taxes de mutation conformément à l'article 1115 du Code Général des Impôts.

## **DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des charges si nécessaire

- S.A.F.E.R.
- Locataires fermiers
- Locataires dans immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- Etc.....

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

*Article 108 :*

*Le titre 1<sup>o</sup> 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*

**Pièces jointes :**

Commandement de payer valant saisie du 17 NOVEMBRE 2021

Assignation au débiteur devant le Juge de l'Exécution à l'audience d'orientation signifiée le 10 Février 2022

Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie

Procès -verbal descriptif

Certificat métrage

Note de renseignements d'urbanisme

Plan cadastral

Fiche d'immeuble

Ainsi fait et dressé par Maître Virginie ROSENFELD du Cabinet ROSENFELD & ASSOCIES , avocat poursuivant

A  
14 février 2022

MARSEILLE