



**Rosenfeld  
& Associés**  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

13-15, Rue Roux-de-Brignoles  
13006 MARSEILLE

Tel. : 04 91 57 12 12 - Fax : 04 91 53 14 66

[cabinet@rosenfeld-avocat.com](mailto:cabinet@rosenfeld-avocat.com)

CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT - CAGEFI /  
BENMAZOUZ  
Dossier 20230034

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT

Contre



TRIBUNAL JUDICIAIRE AUDIENCE JEX AO  
MARDI 6 FEVRIER 2024 - 9H30

RECEU AU GREFFE  
DES TRIBUNAUX  
19 DEC 2013  
MARSEILLE

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 de Grande Instance de  
MARSEILLE au plus offrant des enchérisseurs, les biens et  
droits immobiliers suivants :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en  
copropriété sis sur la Commune MARSEILLE quartier de la  
Delorme 160 à 164 rue Le Chatelier 13015 consistant en un  
appartement sis au 9<sup>ème</sup> étage avec cave ( lots 146 et 112 de la  
copropriété

**Sur une mise à prix de : 45.000euros**

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 de Grande Instance de  
MARSEILLE au plus offrant des enchérisseurs, les biens et  
droits immobiliers suivants :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en  
copropriété sis sur la Commune MARSEILLE quartier de la  
Delorme 160 à 164 rue Le Chatelier 13015 consistant en un  
appartement sis au 9<sup>ème</sup> étage avec cave ( lots 146 et 112 de la  
copropriété

**Sur une mise à prix de : 45.000euros**

Saisi à l'encontre de :

[REDACTED]

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT , société coopérative de crédit à capital variable dont le siège social est 43 boulevard Volney 53000 LAVAL identifiée au RCS de LAVAL sous le numéro 347 960 700 poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés en cette 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 :

De deux copies exécutoires en date des 5 et 18 décembre 2006 reçus aux minutes de Maitre DJOLAKIAN Notaire associé à MARSEILLE contenant prêts à hauteur de 106.650€ et 108.850€

La CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT a fait délivrer un commandement de payer valant saisie par la Synergie huissiers 13 Huissiers de justice – commissaire de justice à MARSEILLE le 11 SEPTEMBRE 2023 publié au Service de la Publicité foncière de MARSEILLE le 3 novembre 2023 volume 2023 S n° 00236

Pour avoir paiement de la somme de :

**-sur prêt 1092101 :**Décompte au 1<sup>er</sup> juillet 2023

|                                                                                |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Capital : solde dû au 12/03/2022                                               | -34.372.63€           |
| Intérêts : solde dû au 01/07/2023                                              | - 1.298.96€           |
| Assurance : solde au 01/07/2023                                                | - 343.34€             |
| Indemnité conventionnelle                                                      | - 2.432.32€           |
| Non compris les intérêts et assurance<br>Du 2/7/2023 jusqu'au parfait paiement | pour mémoire<br>----- |
| ---                                                                            |                       |
| TOTAL SAUF MEMOIRE (1)                                                         | 38.447.25€            |

**Sur prêt 1092102 :**Décompte au 1<sup>er</sup> juillet 2023

|                                                                                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Capital : solde dû au 12/03/2022                                               | -35.121.50€  |
| Intérêts : solde dû au 01/07/2023                                              | - 1.327.27€  |
| Assurance : solde au 01/07/2023                                                | - 350.63€    |
| Indemnité conventionnelle                                                      | - 2.485.30€  |
| Non compris les intérêts et assurance<br>Du 2/7/2023 jusqu'au parfait paiement | pour mémoire |
| Total sauf mémoire (2)                                                         | 39.284.70€   |

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

|              |                          |                   |
|--------------|--------------------------|-------------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>SAUF MEMOIRE 1+ 2</b> | <b>77.731.95€</b> |
|--------------|--------------------------|-------------------|

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 Membre du Cabinet ROSENFELD & Associés, société d'Avocats au Barreau de Marseille y demeurant 13/15 rue Roux de Brignoles 13006 MARSEILLE pour la CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT dite CAGEFI 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 3<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 25 rue Edouard Delanglade 13006

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 troisième Bureau du Service de la publicité Foncière de MARSEILLE le 3 NOVEMBRE 2023  
VOLUME 2023 S n° 00236

Le 3<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE  
a délivré le 6 novembre 2023 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 :

**-sur prêt 1092101 :**

Décompte au 1<sup>er</sup> juillet 2023

|                                                                                |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Capital : solde dû au 12/03/2022                                               | -34.372.63€           |
| Intérêts : solde dû au 01/07/2023                                              | - 1.298.96€           |
| Assurance : solde au 01/07/2023                                                | - 343.34€             |
| Indemnité conventionnelle                                                      | - 2.432.32€           |
| Non compris les intérêts et assurance<br>Du 2/7/2023 jusqu'au parfait paiement | pour mémoire<br>----- |
| ---                                                                            |                       |
| TOTAL SAUF MEMOIRE (1)                                                         | 38.447.25€            |

**Sur prêt 1092102 :**

Décompte au 1<sup>er</sup> juillet 2023

|                                                                                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Capital : solde dû au 12/03/2022                                               | -35.121.50€  |
| Intérêts : solde dû au 01/07/2023                                              | - 1.327.27€  |
| Assurance : solde au 01/07/2023                                                | - 350.63€    |
| Indemnité conventionnelle                                                      | - 2.485.30€  |
| Non compris les intérêts et assurance<br>Du 2/7/2023 jusqu'au parfait paiement | pour mémoire |
| Total sauf mémoire (2)                                                         | 39.284.70€   |

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>TOTAL SAUF MEMOIRE 1+ 2</b> | <b>77.731.95€</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 comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE délivrée le 14 Décembre 2023 par la SYNERGIE HUISSIERS 13 Huissiers de justice à MARSEILLE pour le Mardi 6 février 2024 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 ensemble immobilier situé sur la Commune de MARSEILLE, quartier DE LA DELORME, 160 à 164 rue le Chatelier 13015- figurant au cadastre de la même ville, section 902 B n° 41 pour une contenance de 1h10a70ca

Lot 146 un appartement situé au 9<sup>ème</sup> étage de l'immeuble et les 133/10.000èmes des parties communes générales

Lot 112 une cave portant le numéro 12 du plan du 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble

Etat descriptif de division et règlement de copropriété du 22 décembre 1976 publié le 25 Janvier 1977 et 17 Mars 1977 volume 2002 n° 5

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 3 octobre 2023 la synergie huissiers 13 huissiers de justice à MARSEILLE a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après(annexé).(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

#### 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 DIAGNOSTICS & EXPERTISES à MARSEILLE

La superficie est de :59 m<sup>2</sup> environ

#### Syndic

CABINET STEIN Paul 70 rue Montgrand 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 sont inoccupés

*( 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

████████████████████████████████████████ pour les avoir acquis selon acte de Maitre ROUVIER Notaire à MARSEILLE le 15 février 1999  
Publié le 24 Mars 1999 volume 1999 P n° 1996

#### 5/ORIGINE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers appartenait aux consorts  
MONGIN

#### 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 ,

D'UN IMMEUBL EN COPROPRIETE CONSISTANT EN  
UN APPARTEMENT 9<sup>ème</sup> étage avec cave (lots 146 et 112 )

Sur une mise à prix de 45.000 euros

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de :

**45.000€**

fixée 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.

## 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>er</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*

ANNEXES

Extrait cadastral  
Certificat d'urbanisme  
Procès-verbal descriptif  
Le certificat de mesurage

Ainsi fait et dressé par Maître Virginie ROSENFELD membre  
du CABINET ROSENFELD & ASSOCIES société d'avocats  
poursuivant

A MARSEILLE  
le 18 Décembre 2023

## Pièces Jointes :

Assignation AO du 14 décembre 2023

Dénonce avec assignation

Etat hypothécaire sur formalité publication commandement de  
payer valant saisie

Etat hypothécaire hors formalités

Commandement de payer valant saisie du 11 septembre 2023  
publié le 3 novembre 2023 volume 2023 S n° 00236

Titre exécutoire

TRIBUNAL JUDICIAIRE de MARSEILLE

13281 MARSEILLE CEDEX 06

Greffé du juge de l'exécution  
service des saisies immobilières

RG N° : N° RG 23/00225 - N° Portalis  
DBW3-W-B7H-4KFW

Me Virginie ROSENFELD

Société CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT

CONTRE :

Audience du 06 Février 2024

**ACTE DE DÉPÔT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Le 19 Décembre 2023,

Au greffe du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de MARSEILLE, au service des saisies immobilières, ont été déposés :

- **le cahier des conditions de vente** comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente du ou des immeubles : lot N° : UNIQUE, données cadastrales : Appartement et cave, sis 160, Rue Le Châtelier 13015 MARSEILLE, section 902 B, n° de plan 41, sur la mise à prix de 45000 € un appartement au 9ème étage de l'immeuble (lot n°146) et une cave portant le numéro 12 du plan au 5ème étage de l'immeuble (lot n°112), dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situé 160 à 164 rue le Chatelier à MARSEILLE (13015), cadastré quartier La Delorme, section 902 B n°41,, ,

- **une copie de l'assignation** délivrée le 14 Décembre 2023

(débiteur saisi),

- **un état hypothécaire certifié** à la date de publication du commandement de payer valant saisie,

par **Société CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT**  
représenté par Me Virginie ROSENFELD

conformément à l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution énoncé ci-dessous.

De ce dépôt, nous avons dressé le présent acte qui a été signé par le greffier du juge de l'exécution.

Le greffier

article R 322-10 du code des procédures civiles d'exécution

(...) le cahier des conditions de vente contient notamment, à peine de nullité :

1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;

2° le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

3° l'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

4° la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci **et le procès-verbal de description** ;

5° les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;

6° la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la caisse des dépôts et consignations .

Me Virginie ROSENFELD

CAGER (signature) (2023/12/19)



Généré le 03/01/2024 15:29 CET

**Message reçu****Expéditeur :** ccichadj.tgi-marseille@justice.fr**Destinataires :** 043148.rosenfeldvirginie@avocat-conseil.fr**Copie à :****Reçu le :** 03/01/24 15:19**Objet :** N° RG 23/00225 - N° Portalis DBW3-W-B7H-4KFW  
Adjudications Accusé réception dépôt cahier des  
conditions de vente**Taille :** 38 Ko**Parties :** [REDACTED] / Société CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT

Société CAISSE GENERALE DE FINANCEMENT / [REDACTED] Dossier  
suivi par Madame UGOLINI, Vice-Président Maître, Bien vouloir trouver ci-joint l'accusé  
réception du dépôt du cahier des conditions de vente dans l'affaire référencée ci-dessus.  
Cordialement Le greffe

**Pièce(s) jointe(s) :** ACTE\_D\_P\_T\_CAHIER\_CONDITIONS\_DE\_VENTE.PDF