

# **VENTE**

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de  
MARSEILLE, Département des Bouches du Rhône.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de  
MARSEILLE, Département des Bouches du Rhône, a tranché en  
l'audience publique du**

**la sentence d'adjudication suivante :**

<p><b>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</b></p>
---

**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 :**

Un bien situé sur le territoire de la commune de MARSEILLE (13013)  
– 5, rue Augustin Fresnel, Quartier CHATEAU GOMBERT, dans un  
immeuble dénommé « VICTORIA PARK », résidence étudiante  
« LES ESTUDINES VICTORIA PARK »

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
879	D	255	Chemin de Lamberts	0 ha. 08 a. 97ca.
879	D	274	Chemin de Lamberts	0 ha. 24 a. 73 ca.
				0 ha. 33 a. 70 ca.

Cet immeuble comprend 2 bâtiments « A » et « B », élevés sur un sous-sol commun, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Les espaces extérieurs comprennent des parkings, espaces verts, un bassin de rétention des eaux pluviales et des jardins privés.

**Et plus précisément :**

**Le lot n° 9 (neuf) :**

Un emplacement de parking n°9, situé au sous-sol.

Et les vingt-deux / dix millièmes (22 / 10 000èmes) des parties communes générales.

**Le lot n° 109 (cent neuf) :**

Un appartement n° B207, de type 2, situé au deuxième étage, dans le bâtiment B, comprenant : un séjour ouvrant sur une loggia, une kitchenette, une chambre avec un placard, une salle de bains avec WC.

Et les cent trente-quatre / dix millièmes (134 / 10 000èmes) des parties communes générales.

Tel que ledit lot est désigné et décrit dans le cahier des charges de l'ensemble immobilier et dans l'acte d'état descriptif de division de Maître Gilles DURAND, notaire à MARSEILLE en date du 16 avril 2003, et publié le 28 mai 2003 à la Conservation des hypothèques de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> bureau sous les références 2003 P n°2425.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Centre des Impôts Fonciers de MARSEILLE NORD, Service du Cadastre, en date du 05 novembre 2020.

## PROCEDURE

**La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie**

**à l'encontre de :**

[REDACTED]  
nationalité française, non remariée, née le 13 décembre 1947 à SCHOELCHER (97233 Martinique) et demeurant [REDACTED]

**Aux requêtes, poursuites et diligences** la société [REDACTED]

[REDACTED] Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est 26/28, rue de Madrid, 75008 PARIS, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

*Ayant pour Avocat constitué Maître Patrice BIDAULT, Avocat au Barreau MARSEILLE, y demeurant 50, rue Breteuil – 13006 MARSEILLE, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.*

*Et ayant pour Avocat Plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), y demeurant 170 boulevard Stalingrad, 69006 LYON, membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL,*

Agissant en vertu et pour l'exécution de **la grosse en forme exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 1<sup>er</sup> août 2003 reçu par Maître Gilles DURAND, Notaire à MARSEILLE (13) – 65, avenue Jules Cantini, contenant prêt immobilier IN FINE :**

➤ par la société [REDACTED] de la somme en principal de 106.124,00 €, outre frais et intérêts conventionnels, et garanti par une inscription de Privilège de Prêteur de Deniers et d'Hypothèque Conventionnelle à la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> Bureau le 18 septembre 2003, Volume 2003 V n°2420.

**Pour avoir paiement de la somme de :**

**Décompte au 06 octobre 2020 des sommes dues au titre du prêt  
immobilier IN FINE n°300004000023216 :**

Capital restant dû au 28/07/2020	0,00 €
Échéances impayées au 28/07/2020	106 996,14 €
Frais de poursuite	Mémoire
Intérêts échus du 29/07/2020 au 06/10/2020 <i>au taux conventionnel de 4,00 % sur 70 jours</i>	672,38 €
Intérêts à échoir du 07/10/2020 jusqu'à parfait paiement <i>au taux conventionnel de 4,00 %</i>	Mémoire
Déblocage contrat assurance vie le 01/10/2020	-19 346,00 €
<b>Total dû au 06/10/2020 outre mémoire</b>	<b>88 322,52 €</b>

Soit **88.322,52 € Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté 06/10/2020)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

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.

**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 Patrice BIDAULT, avocat au barreau de MARSEILLE, u demeurant 50, rue Breteuil – 130006 MARSEILLE, au cabinet duquel il est fait élection de domicile, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

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 Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> bureau.

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 – 61, rue Grignan – 130006 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 Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> bureau le 31 décembre 2020 volume 2020 S n°00045.**

**Le Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> bureau a délivré l'état hypothécaire sur formalité ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(Cf état hypothécaire ci-annexée)*

**De même et par exploit en date du 08 février 2021 délivré par Maître Xavier SIBENALER, Huissier de Justice, membre de la SAS ACJIR NICOLAS-SIBENALER-BECK, Huissiers de Justice associés – 25, rue Hoche 91263 JUVISY-SUR; la Société CREDIT [REDACTED] a fait délivrer à [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE pour le 16 mars 2021 à 09h30.**

*(Cf. assignation ci-annexée)*

**L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :**

**42 000 €**

**QUARANTE DEUX MILLE EUROS**

**offerte(s) par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.**

<b>CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES</b>
--

**A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

**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 en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :**

Sur le territoire de la commune de MARSEILLE (13013) – 5, rue Augustin Fresnel, Quartier CHATEAU GOMBERT, dans un immeuble dénommé « VICTORIA PARK », résidence étudiante « LES ESTUDINES VICTORIA PARK »

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
879	D	255	Chemin de Lamberts	0 ha. 08 a. 97ca.
879	D	274	Chemin de Lamberts	0 ha. 24 a. 73 ca.
				0 ha. 33 a. 70 ca.

Cet immeuble comprend 2 bâtiments « A » et « B », élevés sur un sous-sol commun, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Les espaces extérieurs comprennent des parkings, espaces verts, un bassin de rétention des eaux pluviales et des jardins privés.

**Et plus précisément :**

**Le lot n° 9 (neuf) :**

Un emplacement de parking n°9, situé au sous-sol.

Et les vingt-deux / dix millièmes (22 / 10 000èmes) des parties communes générales.

**Le lot n° 109 (cent neuf) :**

Un appartement n° B207, de type 2, situé au deuxième étage, dans le bâtiment B, comprenant : un séjour ouvrant sur une loggia, une kitchenette, une chambre avec un placard, une salle de bains avec WC.

Et les cent trente-quatre / dix millièmes (134 / 10 000èmes) des parties communes générales.

Tel que ledit lot est désigné et décrit dans le cahier des charges de l'ensemble immobilier et dans l'acte d'état descriptif de division de Maître Gilles DURAND, notaire à MARSEILLE en date du 16 avril 2003, et publié le 28 mai 2003 à la Conservation des hypothèques de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> bureau sous les références 2003 P n°2425.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Centre des Impôts Fonciers de MARSEILLE NORD, Service du Cadastre, en date du 05 novembre 2020.

*(Cf. matrice cadastrale ci-jointe)*

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 06 janvier 2021, Maître Cécile BARRA, Huissier de Justice, membre de la SCP B. DUPLAA – D. DUPLAA – C. BARRA, titulaire d'un office d'Huissier de Justice, sis à AIX EN PROVENCE 13600 – 5, place John Rewald, a procédé à un procès-**

**verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

*(Cf. PV descriptif ci-annexé)*

**B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)**

Selon le procès-verbal de description des lieux susmentionné, le bien a été construit en 2003.

**C - ORIGINES DE PROPRIETE**

**immédiate :**

Les biens appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis de la SCI AUGUSTIN FRESNEL suivant acte reçu par **Maître Gilles DURAND** notaire à MARSEILLE, en date du 01 août 2003, et publié à la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> bureau le 18 septembre 2003 sous les références 2003 P 4294.

**antérieure :**

Selon l'acte ci-dessus mentionné

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent au VENDEUR par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

La Société dénommée MARSEILLE AMENAGEMENT, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 6.189.546 €, ayant son siège social à MARSEILLE 2<sup>ème</sup> (Bouches-du-Rhône) en l'Hôtel de Ville et son siège administratif à Marseille (13001) 49 La Canebière, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro SIREN 057 800 369.

Suivant acte reçu le 23 décembre 2002 par Maître Gilles DURAND, notaire associé à Marseille.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix toutes taxes comprises comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE.

**Origine de propriété antérieure :**

L'origine de propriété antérieure est relatée aux termes du règlement de copropriété sus-visé.

**D - SYNDIC**

Société IMMO DE France  
107, boulevard BARA  
13013 MARSEILLE

**E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

*(Cf. renseignements d'urbanisme ci-annexés)*

#### **F- SERVITUDES**

- **Selon l'acte notarié du 1<sup>er</sup> août 2003 reçu par Maître Gilles DURAND**, Notaire Associé de la SCP « Gilles DURAND, Hervé SANTELLI, Philippe GIRARD et Noël DURAND notaires associés » titulaire d'un office notarial à MARSEILLE (Bouches du Rhône) – 65, avenue Jules Cantini, et publié le 18 septembre 2003 au Bureau de la Conservation des Hypothèques de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> bureau sous les références 2003 P n°4294, il existe les servitudes suivantes :

NEANT

- **Selon l'état hypothécaire** reçu le 09 octobre 2020 par le Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> bureau, il existe les servitudes suivantes :

NEANT

#### **G - SUPERFICIE**

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon le certificat de mesurage établie le 16 octobre 2020 par la société CABINET DIAG & ASSOCIES :

- Surface Loi Carrez : 36,01 m<sup>2</sup>
- Surface hors Carrez : 4,32 m<sup>2</sup>

#### **H - 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.

*(Cf. diagnostics techniques ci-annexés)*

#### **I - OCCUPATION**

Selon le procès-verbal descriptif ci-dessus relaté, le bien immobilier est situé au sein d'une résidence étudiante dite « résidence LES ESTUDINES VICTORIA PARK », gérée par la SOCIETE SERVICES GESTION LES ESTUDINES, laquelle bénéficie d'un bail commercial qui n'a pu être communiqué.

Le bien est actuellement occupé par Monsieur Arnaud BOUTIBONNES et Madame Juliane PASQUAL.

(Cf. annexe PVD ci-annexés)

#### **J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Aux termes de l'article 10 II de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation (JO 4 janvier 1976) :

*« Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel à lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »*

Aux termes de l'article 7, I du décret n°77-742 du 30 juin 1977, pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants locaux à usage d'habitation (JO 9 juillet 1977) :

*« Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*Elle indique s'il y a une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée.*

*Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »*

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.*

**K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR**

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, un émolument calculé sur la base des sommes en distribution conformément aux dispositions des articles A.444-192 et A.663-28 du Code de Commerce.

**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.**

**CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

*« annexées au présent cahier des conditions de vente »*

**Ainsi fait et dressé par Maître Patrice BIDAULT  
Avocat poursuivant**

**Le**

**Liste des pièces jointes**

- 1. Assignation des saisis** du 08 février 2021 ;
- 2. Etat hypothécaire sur publication** du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 05/01/2021 par le SPF de MARSEILLE 4<sup>ème</sup> bureau ;
- 3. Procès-verbal descriptif** établi le 06/01/2021 par Maître Cécile BARRA;
- 4. Extraits cadastraux (modèle 1 + extrait de plan)**, délivrés par la Direction Générale des Finances Publiques, centre des impôts foncier de MARSEILLE nord le 05 novembre 2020 ;
- 5. Certificat de superficie** du 06 janvier 2021 délivrés par la société Maxime NASRATY ;
- 6. Certificat d'urbanisme** de la commune de MARSEILLE du 14 octobre 2020.
- 7. Commandement de payer valant saisie immobilière**, délivré le 09 novembre 2020 à [REDACTED] par Maître BEAUREGARD, Huissier de Justice à SCHOELCHER (97233) ;
- 8. Titre exécutoire notarié**, de Maître Gilles DURAND, en date du 1<sup>er</sup> août 2003 ;
- 9. Conditions Générales de Vente**