

**VENTE**

**SUR SAISIE-IMMOBILIERE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance de  
MARSEILLE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Marseille,  
a tranché en l'audience publique

la sentence d'adjudication suivante :

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

**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 ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE 13003- 3 rue GAUTIER 13003 MARSEILLE, quartier Saint MAURONT, cadastré 813 k 130 lieudit 3 rue GAUTIER pour 00 ha 10 a 15 ca.

Lot numéro trois – lot n° 3

Un APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée, côté droit, du Bâtiment A, donnant sur le rue Gautier,  
Cet appartement se compose d'une cuisine, d'une chambre, d'un débarras, d'un WC.  
Et les vingt-sept millièmes ( 27/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre – lot n° 4

Un APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A, côté droit, donnant sur la cour et composé d'une cuisine, une pièce obscure, une chambre et un WC.  
Et les vingt-sept millièmes ( 27/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Ces deux lots ont été réunis pour ne former qu'un seul et même appartement, composé d'un salon avec cuisine américaine, une chambre et une salle de bains avec WC ainsi déclaré par le précédent propriétaire.**

Saisis à l'encontre de :

**Madame Sabrina OKABEN**, née le 29 juillet 1980 à MARSEILLE, de nationalité française, célibataire, non pacsée, responsable de ventes, domiciliée et demeurant 3 rue GAUTIER 13003 MARSEILLE.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la résidence sise 3 rue GAUTIER 13003 MARSEILLE**, représenté par son syndic CITYA CARTIER, SARL au capital de 216 752 euros inscrite au RCS de Marseille sous le n° 347 503 583 dont le siège social est sis 66 –avenue du Prado -13006 MARSEILLE, prise en la personne de son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Philippe CORNET**, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant, 45- Cours Gouffé 13006 MARSEILLE, qui se constitue et occupera pour lui sur les poursuites de saisie immobilière devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE et toutes ses suites et au Cabinet duquel pourront être faites toutes significations et toutes offres.

En vertu et pour l'exécution:

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 03 octobre 2016 par le Tribunal d'Instance de MARSEILLE, signifié à partie le 08 novembre 2016, et devenu définitif selon certificat de non appel en date du 09 mai 2017.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 3 rue GAUTIER 13003 MARSEILLE a fait délivrer à Monsieur Sabrina OKABEN un commandement valant saisie immobilière en date du 21 août 2018 suivant acte du Ministère de Maître Fabrice DUBAIL, Huissier de Justice associée au sein de la SCP REMUZAT et Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de MARSEILLE y demeurant à ladite ville, 2- Place Félix BARET 13006 MARSEILLE.

Pour avoir paiement de la somme de 5 034.59 euros sauf mémoire qui se décompose comme suit:

- |                                                                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| - montant de la créance au principal<br>en vertu du titre exécutoire:<br>(décompte arrêté au 21 juillet 2016) | 4 234,59 euros |
| - intérêts légaux<br>A compter du 03/08/2016                                                                  | mémoire        |
| -Intérêts majorés de 5% à<br>A compter du 03/12/2016                                                          | mémoire        |
| - article 700 du code de procédure civile                                                                     | 800.00euros    |
| - dépens en vertu de ladite décision                                                                          | mémoire        |

Le coût du commandement et tous les 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 les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution:

1°) La constitution de Maître Philippe CORNET, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant, 45- Cours Gouffé 13006 MARSEILLE pour le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 3 rue GAUTIER 13003 MARSEILLE, 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 ces 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 MARSEILLE 1 ;

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 de Grande Instance de Marseille, Palais 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. 712-1 du code de la consommation;

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 pour valoir saisie le 05/09/2018 au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 1 – 2018 S 94.

Le service de la Publicité Foncière Marseille 1 a délivré le 23/10/2018 l'état hypothécaire certifié à la date de publication dudit commandement de payer valant saisie. *(Cf État hypothécaire ci joint)*

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

- |                                                                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - montant de la créance au principal<br>en vertu du titre exécutoire:<br>(décompte arrêté au 21 juillet 2016) | 4 234,59 euros  |
| <br>- intérêts légaux<br>A compter du 03/08/2016                                                              | <br>mémoire     |
| <br>-Intérêts majorés de 5% à<br>A compter du 03/12/2016                                                      | <br>mémoire     |
| <br>- article 700 du code de procédure civile                                                                 | <br>800.00euros |
| <br>- dépens en vertu de ladite décision                                                                      | <br>mémoire     |

Le coût du commandement et tous les 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.

De même et par exploit de Maître Fabrice DUBAIL, huissier de justice à MARSEILLE, en date du 02 novembre 2018, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 3 rue Gautier 13003 MARSEILLE a fait délivrer à Madame Sabrina OKABEN l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution pour le 18 décembre 2018 à 9 heures 30 *(Cf assignation ci-joint )*

La dénonce aux créanciers inscrits du commandement de saisie immobilière avec assignation à comparaître à l'audience d'orientation

a été signifiée le 06 novembre 2018 selon acte de Maître Fabrice DUBAIL huissier de justice (Cf assignation ci-joint)

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

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE 13003- 3 rue GAUTIER 13003 MARSEILLE, quartier Saint MAURONT, cadastré 813 k 130 lieudit 3 rue GAUTIER pour 00 ha 10 a 15 ca.

#### **Lot numéro trois – lot n° 3**

Un APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée, côté droit, du Bâtiment A, donnant sur le rue Gautier,  
Cet appartement se compose d'une cuisine, d'une chambre, d'un débarras, d'un WC.  
Et les vingt-sept millièmes ( 27/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro quatre – lot n° 4**

Un APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A, côté droit, donnant sur la cour et composé d'une cuisine, une pièce obscure, une chambre et un WC.  
Et les vingt-sept millièmes ( 27/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Ces deux lots ont été réunis pour ne former qu'un seul et même appartement, composé d'un salon avec cuisine américaine, une chambre et une salle de bains avec WC ainsi déclaré par le précédent propriétaire.**

### **MATRICE CADASTRALE**

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Lesdits biens et droits immobiliers sus désignés dépendent d'un immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Robert

SARRAZIN, alors notaire à MARSEILLE, le 05 février 1981 dont une expédition a été publiée au 1<sup>ier</sup> Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 5 mars 1981 volume 3307 numéro 18.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Madame Sabrina OKABEN pour les avoir acquis par acte de Maître Richard JUMLET, Notaire à ISTRES, en date du 15 Octobre 2010, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Marseille, le 13 décembre 2010 , Volume 1010 P n°8158.

#### **ORIGINE ANTERIEURE**

ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de Monsieur Gérard Charles Louis FAY survenu à Marseille 15°, le 12 mai 2004 et suite au décès de Madame Marie Elise SENERS veuve FAY survenue à AIX EN PROVENCE ( Bouches du Rhône), le 19 novembre 2006 dressée suivant acte reçu par Maître Christiane MOUREN, notaire à MARSEILLE le 16 mars 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>ier</sup> Bureau des Hypothèques de Marseille, le 29 mars 2007 volume 2007 P, numéro 2041.

#### **Procès -verbal descriptif**

Le procès- verbal descriptif des lieux a été établi le 31 octobre 2018 par Maître Camille CHABAUD de l'étude REMUZAT et Associés , huissier de justice- sise 2- place Félix BARET 13006 MARSEILLE.

La copie de la matrice cadastrale et le plan cadastral feront l'objet d'un dire ultérieur qui sera annexé au présent cahier des conditions de vente.

#### **Renseignements d'urbanisme**

Ils feront l'objet d'un dire ultérieur.



### **Loi Carrez**

La surface loi carrez totale est de 50.27m<sup>2</sup> ( cinquante mètres carrés vingt-sept)

### **Dossier de diagnostic technique unique**

Ils ont été établis le 31 octobre 2018 par Monsieur Damien ALDEBERT de la société ADI, et sont annexés au présent cahier

### **Syndic**

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier sis 3 rue Gautier 13003 MARSEILLE est CITYA CARTIER, SARL au capital de 216 752 euros inscrite au RCS de Marseille sous le n° 347 503 583 dont le siège social est sis 66- Avenue du PRADO 13006 MARSEILLE.

Il est annexé

- Le carnet d'entretien de l'immeuble
- Le PV d'AG du 26 mai 2015
- Le PV d'Ag du 16 février 2016
- Le PV d'AG du 15 décembre 2016

### **CONDITION D'OCCUPATION**

Il résulte du procès-verbal descriptif des lieux que les lieux sont occupés par Madame SIHAM Dani qui indique être hébergée à titre gracieux par la propriétaire de l'appartement.

L'huissier constate que l'occupante des lieux a trois enfants en bas âge et qu'une personne âgée habite avec elle.

### **RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE

### **EN UN SEUL LOT**

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE 13003-3 rue GAUTIER quartier Saint MAURONT, cadastré 813 k 130 lieudit 3 rue GAUTIER pour 00 ha 10 a 15 ca.

#### Lot numéro trois – lot n° 3

Un **APPARTEMENT** situé au rez-de-chaussée, côté droit, du Bâtiment A, donnant sur le rue Gautier,  
Et les vingt-sept millièmes ( 27/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Lot numéro quatre – lot n° 4

Un **APPARTEMENT** situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A, côté droit, donnant sur la cour  
Et les vingt-sept millièmes ( 27/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**ces deux lots ont été réunis pour ne former qu'un seul et même appartement, ainsi déclaré par le précédent propriétaire.**

**sur la mise à prix de**

**10 000€**

**Dix mille euros**

**Fixée par le poursuivant,  
outre les clauses et conditions  
du présent cahier des conditions de vente**

**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 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.

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

Précisions à rappeler le cas échéant  
par le rédacteur du cahier des conditions de la vente

- |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- S.A.F.E.R</li><li>- Locataires fermiers</li><li>- Locataires dans un immeuble en copropriété</li><li>- Zones à périmètre sensible</li><li>- Z.I.F</li><li>- Etc....</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

---

Annexées au présent cahier des conditions de la vente.

### PIECES JOINTES :

1. Extrait d'acte de naissance de Madame Sabrina OKABEN
2. Titre de propriété – Acte de Maître JUMELET Richard Notaire à ISTRES, en date du 15 Octobre 2010
3. Etat sur inscription hypothécaire en date du 06 avril 2018
4. Jugement du Tribunal d'Instance du 03 octobre 2016
5. Acte de signification du 08 novembre 2016
6. Certificat de non appel du 09 mai 2017
7. Procès - verbal de l'assemblée générale du 15 décembre 2016 2 qui autorise la saisie
8. Relevé de compte arrêté au 30-03-2018
9. Commandement de saisie immobilière délivré le 21 août 2018
10. Etat sur inscription délivré à la suite de la publication du commandement de saisie immobilière du 23/10/2018
11. Cahier des conditions de la vente déposé au greffe

Ainsi fait et dressé par  
Maître Philippe CORNET, Avocat au Barreau de Marseille,  
y domicilié 45- Cours Gouffé 13006 MARSEILLE.

A Marseille

Le 07 novembre 2018