

**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, **en un seul lot**, les biens et droits immobiliers suivants :

Un ensemble immobilier consistant en plusieurs parcelles de terrain sur parties desquelles sont édifiés divers bâtiments à usage d'habitation et dépendances, jardin d'agrément et piscine sis sur la commune d'AUBAGNE 13400, quartier les Solans -Nord Est, Solans - Nord et 405 chemin des Boyers, figurant au cadastre de ladite commune ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieudit ou voie	Surface
CM	1143	5143F CH DES BOYERS	00ha 05a 97ca
CM	1144	405 CH DES BOYERS	00ha 17a 04ca
CM	1149	5149F CH DES BOYERS	00ha 09a 84ca
CM	1150	5150F CH DES BOYERS	00ha 03a 12ca
CM	1339	LES SOLANS NORD EST	00ha 04a 40ca
CM	1343	LES SOLANS NORD EST	00ha 00a 22ca
CM	1349	LES SOLANS NORD EST	00ha 02a 16ca

CM	1386	LES SOLANS NORD EST	00ha 00a 31ca
CM	1388	LES SOLANS NORD EST	00ha 00a 03ca
CM	1390	LES SOLANS NORD EST	00ha 03a 58ca
CM	1392	LES SOLANS NORD EST	00ha 05a 01ca
CM	783	LES SOLANS NORD EST	00ha 00a 12ca

SUR LA MISE A PRIX DE 300.000,00 € - TROIS CENTS MILLE EUROS

QUALITES DES PARTIES

Saisie à l'encontre de :

La société LOU MAT MAR VIN, Société Civile Immobilière, au capital de 500,00.€, dont le siège social est à AUBAGNE 13400, Quartier des Solans Nord Est – 405 chemin des Boyers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le N°533 773 545, prise en la personne de son associé-gérant en exercice monsieur Jean-Philippe MANACORDA ;

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT S.A. s.a au capital de 24.741.936.€ dont le siège social est à Marseille 13006, 75 rue Paradis, numéro siren 054 806 542 RCS Marseille, prise en la personne de son représentant légal domicilié es-qualité audit siège,

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Maître Fabienne FIGUIERE-MAURIN, Avocat au Barreau de Marseille y domiciliée 171bis chemin de la Madrague-Ville 13002 MARSEILLE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

PROCEDURE

Suivant un commandement de payer valant saisie signifié par exploit de la S.C.P BRUGUIERE SAFFON MASCRET FORNELLI SAGLIETTI, Huissiers de Justice associés à Marseille 13015, en date 6 octobre 2016, régulièrement publié le 18 novembre 2016 au 3^{ième} bureau du Service de la Publicité Foncière de Marseille, Volume 2016. S, N°00045 dépôt D16234.

En vertu et pour l'exécution :

I - d'un acte authentique de prêt reçu aux minutes de Maître Guillaume REY, Notaire Associé de la S.C.P. Pierre CHARRIAUD-Raphaël GENET-SPITZER-Guillaume REY – Pierre François DEBERGUE » Notaires Associés à Marseille, le 12 janvier 2012, contenant prêt par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT à la

par la Société Immobilière de France à Société dénommée LOU MAT MAR VIN, Société Civile Immobilière au capital de 500,00.€ dont le siège social est à AUBAGNE 13400, Quai des Solans Nord Est – 405 chemin des Boyers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le N°533 773 545, de la somme de 750.000.€, garantie hypothécairement :

II – d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise à l'encontre de la Société LOU MAT MAR VIN en vertu de l'acte authentique susvisé publiée et enregistrée au 3^{ème} bureau de la Conservation des Hypothèques de Marseille le 8 février 2012 Volume 2012.V n°649 ;

Pour avoir paiement de la somme totale de **738.062,15.€ (sept cent trente-huit mille soixante-deux euros et quinze centimes)**, rendue exigible par anticipation, arrêtée en intérêts au 11 Août 2016, se décomposant comme suit :

Echéances impayées	57 708,85 €
Intérêts sur échéances impayées au taux 4,60%	
l'an du 11/08/2015 au 11/08/2016	2 669,15 €
Intérêts sur échéances impayées au taux 4,60%	
l'an du 12/08/2016 jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
Capital restant dû au 11/08/2016	633 275,34 €
Intérêts sur capital restant dû au taux 4,60% l'an du 11/08/2016 au 12/08/2016	79,81 €
Intérêts sur capital restant dû au taux 4,60% l'an du 12/08/2016 jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
Indemnité d'exigibilité anticipée de 7% (Article XII du cahier des charges – financement de l'immobilier)	44 329,00 €
Total sauf mémoire	738 062,15 €

- 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 R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

- 1°) La constitution de Maître Fabienne FIGUIERE-MAURIN, Avocat au Barreau de Marseille, 171bis Chemin de la Madrague-Ville 13002 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 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^{ème} 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 de Grande Instance de MARSEILLE, Palais de Justice Palais Monthyon 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, il a été régulièrement publié le 18/11/2016 au 3^{ième} bureau du Service de la Publicité Foncière de Marseille, Volume 2016. S, N°00045, lequel service a délivré le 21/11/2016 l'état hypothécaire complémentaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

De même et par exploit de la exploit de la S.C.P BRUGUIERE-SAFFON-MASCRET-FORNELLI-SAGLIETTI, Huissiers de Justice associés à MARSEILLE (13015), en date 11 janvier 2017, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a fait délivrer à la société LOU MAT MAR VIN, débitrice saisie, une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécutions près le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE pour le mardi 28 février 2017 à 9h30.

DESIGNATION

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

Un ensemble immobilier consistant en plusieurs parcelles de terrain sur parties desquelles sont édifiés divers bâtiments à usage d'habitation et dépendances, jardin d'agrément et piscine sis sur la commune d'AUBAGNE 13400, quartier les Solans -Nord Est, Solans - Nord et 405 chemin des Boyers, figurant au cadastre de ladite commune ainsi qu'il suit :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Surface
CM	1143	5143F CH DES BOYERS	00ha 05a 97ca
CM	1144	405 CH DES BOYERS	00ha 17a 04ca
CM	1149	5149F CH DES BOYERS	00ha 09a 84ca
CM	1150	5150F CH DES BOYERS	00ha 03a 12ca
CM	1339	LES SOLANS NORD EST	00ha 04a 40ca

CM	1343	LES SOLANS NORD EST	00ha 00a 22ca
CM	1349	LES SOLANS NORD EST	00ha 02a 16ca
CM	1386	LES SOLANS NORD EST	00ha 00a 31ca
CM	1388	LES SOLANS NORD EST	00ha 00a 03ca
CM	1390	LES SOLANS NORD EST	00ha 03a 58ca
CM	1392	LES SOLANS NORD EST	00ha 05a 01ca
CM	783	LES SOLANS NORD EST	00ha 00a 12ca

Tels que lesdits biens existant, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

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.

Un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente établi par la S.C.P BRUGUIERE SAFFON MASCRET FORNELLI SAGLIETTI, Huissiers de Justices associés à Marseille (13015), en date du 4 novembre 2016 est annexé au présent acte.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à la société LOU MAT MAR VIN qui en a fait l'acquisition suivant acte reçu aux Minutes de Maître Guillaume REY, Notaire Associé de la S.C.P. Pierre CHARRIAUD-Raphaël GENET-SPITZER- Guillaume REY – Pierre François DEBERGUE » Notaires Associés à Marseille, en date du 1ier juillet 2011 publié et enregistré au 3ème Bureau des Hypothèques de Marseille le 26 août 2011 Volume 2011.P N°7709.

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Un procès-verbal de description des lieux établi par la S.C.P BRUGUIERE SAFFON MASCRET FORNELLI SAGLIETTI, Huissiers de Justices associés à Marseille (13015), en date du 4 novembre 2016, est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Il en résulte que l'ensemble immobilier saisi est occupé par le gérant de la société LOU MAT MAR VIN et sa

ramme, sans qu'il n'ait été concilié de bail selon les vœux des occupants.

VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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.

LOI CARREZ

Conformément aux termes de la loi 2009-323 du 25 mars 2009, les superficies habitables s'établissent à 360,37 m² annexé au présent cahier des conditions de la vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - CADASTRE

Une note de renseignements délivrée par la ville d'AUBAGNE sera annexée ultérieurement par un dire au présent cahier des charges.

Un extrait cadastral modèle 1 délivré le 14/09/2016 par le Centre des Impôts Fonciers Marseille Sud ainsi qu'un extrait du plan cadastral en date du 14/9/2016 sont annexés au présent.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE, LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC technique établi le 04/11/2016 par la société ARCODIAG.

CLAUSE RELATIVE AUX LOCATIONS

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des locations verbales ou écrites qui pourraient grever l'immeuble faisant l'objet du présent cahier des charges.

A cet effet il leur appartient de se renseigner directement et personnellement auprès des locataires ou des occupants des divers locaux de même qu'auprès de l'administration de l'enregistrement sur la situation locative de ces locataires ou occupants, les renseignements qui pourraient être fournis par l'Avocat rédacteur du cahier des charges ne valant qu'à titre de simple indications et ne pouvant en aucun cas engager sa responsabilité.

CLAUSE DE NON GARANTIE

Toutes les énonciations qui précèdent ne sont données ici qu'à titre de simples renseignements, le poursuivant n'entendant en aucune façon en garantir l'exactitude.

Aucune responsabilité ne pourra être encourue pour erreur ou omission soit dans la désignation des biens à vendre, soit dans l'origine de propriété, soit encore pour toutes servitudes de droits administratifs, civils ou autres, droits qui pourraient grever ceux-ci et, en conséquence l'adjudicataire à intervenir ou tous autres ayants droit ne pourront exercer aucun recours à raison des causes ci-dessus, l'adjudicataire éventuel ayant d'ici l'adjudication le temps de prendre tous renseignements utiles.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ni l'Avocat soussigné ne puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés à cet égard.

CLAUSE D'URBANISME

Les adjudicataires devront se soumettre à toutes les clauses et conditions qui pourraient être imposées sur le plan d'extension de la ville de Marseille ou qui résulteraient du certificat d'urbanisme qui sera délivré par le service municipal compétent et quelle que soit l'importance des charges, obligations et servitudes qui pourraient être imposées par ledit certificat d'urbanisme.

Ils devront les exécuter scrupuleusement et en faire leur affaire personnelle, à leurs frais, risques et périls sans aucun recours contre quiconque.

CLAUSE RELATIVE A LA RETRIBUTION DE L'AVOCAT REPARTITEUR DANS LE CADRE DE LA DISTRIBUTION DU PRIX

La rétribution de l'avocat répartiteur s'ajoute aux frais et émoluments de vente.

Elle est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par

une ou plusieurs sur les sommes à répartir et supportées par les créanciers et le cas échéant le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-1 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article 47 du Tarif de la postulation, renvoyant aux articles 2 et 4 lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat répartiteur sera calculée sur la base du Tarif des Mandataires Liquidateurs instauré par les articles L. 622-24 et L. 622-13 du code de Commerce, à savoir :

- 4,5% sur la tranche de 0 à 15.000 €
- 3,5 % sur la tranche de 15.000 € à 50.000 €
- 2,5 % sur la tranche de 50.000 € à 150.000 €
- 1,5 % sur la tranche de 150.000 € à 300.000 €
- 0,75 % sur la tranche au-delà de 300.000 €.

Sur le montant des sommes qui seront distribuées aux créanciers, étant précisé que cette rétribution est plafonnée à la somme de 75.000 €.

AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le mardi 28 février 2017 à 09h30 heures par devant le Juge de l'Exécution près Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, Palais de Justice Palais Monthyon Place Monthyon salle Borrely - 13006 MARSEILLE ;

La société LOU MAT MAR VIN a été citée à comparaître à ladite audience d'orientation suivant exploit en date du 11 janvier 2017 de la S.C.P BRUGUIERE-SAFFON-MASCRET-FORNELLI-SAGLIETTI, Huissiers de Justices associés à Marseille (13015) annexé au présent cahier des conditions de la vente aux fins de placement.

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des procédures civiles d'exécution (ancien article 49 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006) ci-après reproduit :

Article R322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée. Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en un seul lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée : **300.000,00 € - TROIS CENTS MILLE EUROS**

Ainsi fait et dressé par Me Fabienne FIGUIERE-MAURIN,
Avocat poursuivant

A Marseille le 16/01/2017