

Roussel
Cabayé
& Associés

Maître Jeanne GIRAUD
SELARL ROUSSEL-CABAYE ET ASSOCIES

Avocat associé au Barreau de Marseille
11A rue Armény – 13006 MARSEILLE

Tél. : 04.91.33.14.59 – **site internet : www.rousselcabaye.fr**

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

D'UN APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée,
avec la jouissance en commun avec un autre lot de la copropriété
du débarras se trouvant dans la cage d'escalier,
dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à MARSEILLE (13004),
quartier des Chartreux, 36 avenue de Saint Just,

MISE A PRIX : 25.000,00 €

VISITE LE LUNDI 22 JUIN 2026 DE 11 H A 12 H

L'ADJUDICATION AURA LIEU

LE MERCREDI 1^{er} JUILLET 2026 à 9 heures 30 du matin

à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille,
siégeant Salle n° 8, 25 rue Edouard Delanglade, 13006 MARSEILLE.

DESIGNATION DES BIENS
MIS EN VENTE :

Un appartement situé au rez-de-chaussée, avec la jouissance en commun avec un autre lot de la copropriété du débarras se trouvant sous la volée d'escalier dans la cage d'escalier, formant ensemble le lot de copropriété n° 2, dépendant d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété comportant huit

lots, sis à MARSEILLE (13004), quartier des Chartreux, 36 avenue de saint Just, cadastré lieudit « 36 AV SAINT JUST » section 816 A n° 4 pour 1 a 70 ca.

Lors de l'établissement du PV descriptif en date du 21/08/2025, Me SPITERI, Commissaire de Justice associé à Marseille, a constaté que l'appartement mis en vente était occupé par un locataire, et que le loge-

ment dont le locataire a la jouissance comprenait : cuisine, salle d'eau / WC, salle d'eau 1, chambre 1, séjour et placard, chambre 2 et salle d'eau 2.

Toutefois, comme indiqué dans le PV descriptif ampliatif et rectificatif établi par Me SPITERI le 16/10/2025, les plus extrêmes réserves sont émises quant au fait que le séjour avec placard, la chambre 2 et la salle d'eau 2 mentionnés ci-dessus, situés dans une extension d'un simple rez-de-chaussée édifiée dans la cour, dépendent juridiquement du lot de copropriété n° 2 mis en vente.

Il conviendra de reporter à la lecture du cahier des conditions de la vente pour plus de précisions à cet égard. La superficie loi Carrez de **la partie de l'appartement occupé par le locataire ne dépendant pas de l'extension édifiée dans la cour** est de **32,02 m²**.

La surface au sol du débarras situé dans la cage d'escalier, dont la jouissance est commune aux lots de copropriété numéros 1 et 2, est de **0,96 m²**.

A titre de simple information, et sous les réserves exprimées ci-dessus, la surface au sol de **la partie de l'appartement occupé par le locataire dépendant de l'extension édifiée dans la cour** est de

39,19 m².

Concernant la situation locative, il résulte du PV descriptif en date du 21/08/2025 que le locataire acquitte un loyer « d'environ 450 euros mensuel ».

Il est précisé que dans le cadre de la procédure d'opposition au paiement des loyers engagée par le poursuivant, le locataire consigne entre les mains du Bâtonnier la somme de 400 € par mois.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation locative ainsi que des précisions et réserves contenues dans le cahier des conditions de la vente concernant la consistance juridique du lot n° 2 et le statut juridique des pièces dépendant de l'extension édifiée dans la cour et ce, sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du cahier des conditions de la vente.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet SPH IMMOBILIER, 2 Place du Maréchal Foch, 13004 MARSEILLE.

Pour permettre l'application des dispositions de l'article L 721-1-3° du Code de la Construction et de l'Habitation, le poursuivant a interrogé le syndic de la copropriété, lequel l'a notamment informé que la quote-part réelle des charges afférentes au lot

de copropriété mis en vente, au titre du budget prévisionnel, s'est élevée à la somme de 1 044,89 € pour l'exercice N-1, et à la somme de 1 317,88 € pour l'exercice N-2.

A LA REQUETE DE :

La Société **HOIST FINANCE AB (publ)**, Société Anonyme de droit suédois, au capital de 30,284,998.997000 SEK, dont le siège social se situe BOX 7848 - 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée à l'Office Suédois d'enregistrement des Sociétés de Stockholm sous le numéro 556012-8489, et agissant en France par l'intermédiaire de sa succursale **HOIST FINANCE AB (publ)** sis 165 avenue de la Marne - (59700) MARCQ EN BAROEUL, inscrite sous le n° 843407214 au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE suivant acte de cession de créances en date du 30 octobre 2025, **Poursuivant la vente**, pour laquelle domicile est élu à MARSEILLE (6ème), 11 A rue Armény, au cabinet de **Me Jeanne GIRAUD**, avocat au barreau de ladite ville, associée au sein de la SELARL ROUSSEL-CABAYE ET ASSOCIES, qui se

constitue pour elle et la représente.

Les enchères sont recevables uniquement :

* si elles sont portées par un Avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE,
* si vous lui avez remis un chèque de banque (pour une caution bancaire irrévocable, le consulter) représentant au moins 10 % de la mise à prix sans que le montant de cette garantie ne puisse être inférieur à 3.000,00 euros, établi à l'ordre de : **Madame le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de MARSEILLE.**

Pour consulter le cahier des conditions de la vente, il convient de s'adresser au greffe du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, 25 rue Edouard Delanglade, 13006 MARSEILLE, à l'accueil du lundi au vendredi de 8 h à 11 h 45 et de 13 h 30 à 17 h.

Pour tous renseignements et consultation du cahier des conditions de ventes s'adresser à Me Jeanne GIRAUD, avocat (04.91.33.14.59), les lundi, mardi et jeudi de 14 h à 15 h, ou consulter le site internet du cabinet : **www.rousselcabaye.fr**, ainsi que le site : **<https://avoventes.fr>**

A Marseille, le 12 mai 2026

Me Jeanne GIRAUD