

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une maison à usage d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée située 38 avenue des Valampes 13180 GIGNAC LA NERTHE.

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS (100 000.00€)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La société dénommée CREDIT LOGEMENT, S.A. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis 50 Boulevard de Sébastopol TSA 69001 75155 PARIS CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Nicolas SIROUNIAN**, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 cours Mirabeau (13100) AIX EN PROVENCE, qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

Agissant en vertu de la copie exécutoire :

- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 6 février 2017 par le tribunal de grande instance d'AIX EN PROVENCE, signifié le 22 février 2017, dont appel
- D'une ordonnance de caducité de l'appel rendu le 24 juillet 2017 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, suivi d'un certificat de non recours délivré le 14 septembre 2014 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE
- D'un jugement rectificatif réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 10 septembre 2018 par le tribunal d'AIX EN PROVENCE, signifié le 20 septembre 2018 et actuellement définitif.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date 30 décembre 2003, la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE a consenti à [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 189 281 € au taux conventionnel de 3,65 % l'an (TEG 4,29%) amortissable en 300 mensualités.

Ce prêt, destiné à financer l'acquisition d'une maison à usage de résidence principale située à GIGNAC LA NERTHE (13180) sis 38 Avenue des Valampes, a été intégralement garanti par le CREDIT LOGEMENT selon accord de cautionnement annexé au contrat de prêt.

De nombreuses échéances n'ayant pas été honorées, la SOCIETE GENERALE a été contrainte de prononcer la déchéance du terme selon lettres recommandées AR en date du 4 septembre 2015.

Le CREDIT LOGEMENT est donc intervenu aux lieu et place de [REDACTED] et a réglé à la SOCIETE GENERALE :

- La somme de 10 255,90 € selon quittance subrogative en date du 11 juin 2015
- La somme de 126 644,13 € selon quittance subrogative en date du 7 décembre 2015

Concomitamment, le CREDIT LOGEMENT mettait en demeure les [REDACTED] par lettres recommandées avec accusé de réception en date du 6 juillet 2015 et du 24 novembre 2015 d'avoir à régulariser leur situation.

Ces mises en demeure sont restées vaines.

Par acte extra-judiciaire du 25 mai 2016, la société CREDIT LOGEMENT a assigné les [REDACTED] devant le tribunal de grande instance d'AIX EN PROVENCE afin de les voir condamnés solidairement à lui payer les sommes suivantes :

- 137 302.60€ à comptes arrêtés au 7 mars 2016 outre les intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2016 avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil jusqu'à parfait paiement
- 2 000.00€ au titre de l'article 700 du code de procédure civil
- Outre une condamnation aux entiers dépens de l'instance.

Par Jugement rendu le 6 février 2017 par le tribunal de grande instance d'AIX EN PROVENCE, les [REDACTED] ont été condamnés à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 137 302.60€ outre les intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2016 jusqu'à parfait paiement avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière en application des dispositions de l'article 1154 du code civil, ainsi qu'aux dépens.

Ce jugement a été signifié le 22 février 2017, et a été frappé d'appel.

Une ordonnance de caducité de l'appel rendu le 24 juillet 2017 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, qui a été suivie d'un certificat de non recours délivré le 14 septembre 2014 par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE.

Puis un jugement rectificatif réputé contradictoire et en premier ressort a été rendu le 10 septembre 2018 par le tribunal d'AIX EN PROVENCE et signifié le 20 septembre 2018 et actuellement définitif.

Le jugement étant revêtu de la force exécutoire, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré le 11 avril 2025 [REDACTED].

Celui-ci a été publié au 1^{er} Bureau de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 14 mai 2025 sous les références 2025 S n°00038.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens :

A GIGNAC-LA-NERTHE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13180, 38 Avenue des Valampes, Quartier Capeau

Une maison à usage d'habitation, élevée d'un simple rez-de-chaussée, composée d'une cuisine, un salon séjour, quatre chambres, une salle de bains, water-closet et garages.

Figurant au cadastre comme suit :

Sect°	N°	Lieudit	Surface
BE	129	38, avenue des Valampes	00ha 05a 47ca

Lotissement

Le bien forme le lot numéro 16 du lotissement dénommé « Capeau » créé à la suite d'un arrêté préfectoral numéro ME/L/80.143 1 le 22 mai 1980, ayant fait l'objet d'un cahier des charges.

Une ampliation de cet arrêté ainsi que les pièces constitutives du lotissement ont été déposés suivant acte reçu par Maître Guy DUCORD, notaire à MARSEILLE le 2 juillet 1980, dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 22 octobre 1980 volume 3110 numéro 1.

D'après le procès-verbal de description

Maître Aurélie CROSSE, Commissaire de Justice Associé, a établi le 27 mai 2025 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 38 avenue des Valampes 13180 GIGNAC LA NERTHE.

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation de plain-pied entourée d'un jardin clôturée avec piscine.

ENTREE

La porte d'entrée est en aluminium avec vitre centrale et est équipée d'une serrure trois points. Le sol est carrelé, un mur est recouvert de tapisserie, le faux plafond est peint. Elle s'ouvre sur la pièce principale de laquelle elle est séparée par une alcôve.

PIECE PRINCIPALE

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à deux battants en PVC ouvrant sur la façade arrière et protégée à l'extérieur par des volets en bois ainsi que par une porte-fenêtre à deux battants en PVC ouvrant sur la façade avant et protégée à l'extérieur par des volets en bois.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'une cheminée (à foyer fermée) et d'un convecteur électrique.

CUISINE

L'accès se fait depuis la pièce principale en contrebas de quelques marches (il s'agit de l'emplacement de l'ancien garage).

Elle est éclairée par deux fenêtres à deux battants coulissants en PVC, protégées à l'extérieur par des grilles en ferronnerie et ouvrant sur la façade latérale.

Son sol est carrelé, ses murs et son plafond, avec spots lumineux intégrés, sont peints.

Elle est équipée de meubles bas et hauts assortis avec électroménager.

BUANDERIE

L'accès se fait depuis la cuisine. Elle est éclairée par une fenêtre à deux battants en PVC ouvrant sur la façade arrière et protégée à l'extérieur par des grilles en ferronnerie.

Ses murs et son plafond sont peints. Il n'a pas été possible pour le commissaire de justice de déterminer l'état du sol.

La buanderie est équipée de deux placards avec porte coulissante.

COULOIR

Un couloir dessert les quatre chambres et la salle de bain. Il est équipé d'un convecteur électrique, d'un plafonnier, d'une VMC et d'un placard comprenant étagère et tringles pour suspendre et ranger les vêtements et chaussures, fermé par deux portes coulissantes.

SALLE DE BAIN

La pièce est éclairée par une fenêtre à vantail unique, en PVC avec vitrage structuré et protégée à l'extérieur par des grilles en ferronnerie.

Son sol est carrelé, ses murs sont carrelés toute hauteur et son plafond est peint avec un plafonnier et une VMC.

Elle est équipée :

- D'un WC avec cuvette, couvercle et abattant
- D'un bidet surmonté d'un robinet mitigeur
- D'un meuble vasque comprenant six tiroirs surmontés de deux vasques équipées de robinets mitigeurs avec miroir mural comprenant lumière intégrée
- D'une baignoire d'angle balnéo avec douchette et flexible
- D'un sèche-serviette électrique mural

CHAMBRE 1 SUR FACADE AVANT

Elle est éclairée par une fenêtre à deux battants en PVC, ouvrant sur la façade avant et protégée à l'extérieur par une grille en ferronnerie et des volets en bois. Son sol est carrelé ses murs et son plafond sont peints.

CHAMBRE 2 SUR FACADE AVANT

Elle est éclairée par une fenêtre à deux battants en PVC, ouvrant sur la façade avant et protégé à l'extérieur par une grille en ferronnerie et des volets en bois. Son sol est carrelé ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un placard avec étagères et tringles pour suspendre et ranger des vêtements dépourvus de porte.

CHAMBRE 3 SUR FACADE ARRIERE

Elle est éclairée par une fenêtre à deux battants en PVC, ouvrant sur la façade arrière et protégée à l'extérieur par une grille en ferronnerie et des volets en bois. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée d'un placard avec étagères et tringles pour suspendre et ranger des vêtements dépourvus de porte.

CHAMBRE 4 SUR FACADE ARRIERE

Elle est éclairée par une fenêtre à deux battants en PVC, ouvrant sur la façade arrière et protégée à l'extérieur par une grille en ferronnerie et des volets en bois. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

FACADE DEVANT

La maison est entourée, sur sa façade avant, par un espace gazonné et une terrasse carrelée sous auvent maçonné. Elle est clôturée par un mur maçonné ouvrant par un portillon ainsi qu'un portail permettant un accès voiture.

Un jardin entoure la maison sur ses trois façades.

Il comprend un abri de jardin dont le sol et les murs sont bruts.

Il existe une piscine entourée d'une terrasse carrelée.

Ainsi qu'une terrasse en façade arrière à laquelle on accède depuis la pièce principale et la buanderie avec barbecue maçonnée.

La maison a été construite au début des année 2000.

Elle est occupée par [REDACTED].

Le montant de la taxe foncière demeure inconnu.

Le chauffage est électrique.

La maison fait partie d'une ASL, pour laquelle une provision annuelle sur charge de 100 euros est appelée.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY le 22 mai 2025 conclut à une superficie de 103,22 m².

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de GIGNAC LA NERTHE – Direction Générale de l'Urbanisme – fera l'objet d'une annexe ultérieure.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers d'AIX EN PROVENCE ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent [REDACTED] pour les avoir acquis à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Alain BONETTO, Notaire à MARGNANE le 23 janvier 2004 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Moyennant le prix de 204 281€.

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 4 mars 2004 volume 2004P n°1521.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartenaient [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Guy DUCORD, Notaire à MARSEILLE le 17 mars 1987, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 19 mars 1987 volume 87 P n°1888.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de GIGNAC-LA-NERTHE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Préemption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de murelle.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débiteur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en d'une maison à usage d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée située 38 avenue des Valampes 13180 GIGNAC LA NERTHE.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE, 40 boulevard Carnot 13100 AIX EN PROVENCE

SUR UNE MISE A PRIX DE CENT MILLE EUROS (100 000.00€)

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du **Lundi 15 septembre 2025 à 9h00** qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE, 40 boulevard Carnot 13100 AIX EN PROVENCE.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le **Vendredi 20 juin 2025**.