

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 au Barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 Cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE Cedex 1 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'un studio situé au 5^{ème} étage dans le corps du bâtiment, dit BATIMENT A, portant le numéro 506 du plan sis dans un ensemble immobilier en copropriété situé à AIX-EN-PROVENCE (13100) Résidence Les Facultés, Quartier Encagnane, cadastré section CO n°36, lieudit Avenue de l'Europe pour 56a 27ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE DIX NEUF MILLE EUROS.

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société dénommée **LE CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25 € ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, poursuites et diligences de Président du Conseil d'Administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat Maître **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 Cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE Cedex 1 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Selon acte sous seing privé en date du 28 avril 2014, la société MARSEILLAISE DE CRÉDIT a consenti à Monsieur [REDACTED] un prêt immobilier d'un montant de 55 000 euros au taux conventionnel de 3,50 % l'an amortissable en 180 mensualités, destiné à l'acquisition d'un appartement situé à AIX-EN-PROVENCE, ainsi qu'à la réalisation de travaux.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CRÉDIT LOGEMENT par acte de cautionnement du 28 février 2014.

En raison d'échéances impayées, la société MARSEILLAISE DE CRÉDIT a mis en demeure [REDACTED] de régulariser sa situation par lettres simples de 19 juin et 5 octobre 2017 et lettres recommandées avec accusé de réception des 13 avril et 5 juillet 2017.

Ces mises en demeure sont restées vaines et la société MARSEILLAISE DE CRÉDIT a prononcé la déchéance du terme par lettre recommandée avec accusé de réception du 13 octobre 2017.

La société CRÉDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, est ainsi intervenue aux lieu et place de [REDACTED] et a réglé à la société MARSEILLAISE DE CREDIT :

- la somme de 1220,28 euros selon quittance du 18 avril 2017
- la somme de 48 023,84 euros selon quittance du 16 novembre 2017.

C'est dans ces conditions que par acte en date du 19 février 2018, la société CRÉDIT LOGEMENT a fait délivrer assignation à [REDACTED] devant le tribunal de grande instance d'AIX-EN-PROVENCE aux fins de condamner [REDACTED] à lui payer les sommes suivantes :

- 49 276 euros, comptes arrêtés au 7 décembre 2017, outre intérêts au taux légal à compter du 7 décembre 2017, avec capitalisation des intérêts dus pour une année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil, et ce jusqu'à parfait paiement,
- 2 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- De condamner [REDACTED] aux entiers dépens assortis du droit au profit de Maître Julien SELLI, avocat, qui en a fait l'avance sans en avoir reçu provision, de les recouvrer directement,
- D'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

L'assignation a été remise à domicile, au père du défendeur, mais [REDACTED] n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 24 mai 2018, l'audience de plaidoirie s'est tenue le 18 juin 2018 et l'affaire a été mise en délibéré au 9 juillet 2018, prorogé au 23 août 2018.

Par jugement en date du 23 Août 2018, le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE a :

- CONDAMNE [REDACTED] à payer à la Société CRÉDIT LOGEMENT la somme de 49 276 euros, outre intérêts au taux légal à compter du 7 décembre 2017 DIT n'y avoir lieu à ordonner la capitalisation des intérêts ;
- DIT n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;
- DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile,
- CONDAMNE [REDACTED] aux dépens, dont distraction au profit de Maître Julien SELLI, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE.

Ce jugement signifié suivant acte de la SCP COUTANT, Huissiers de Justice a AIX EN PROVENCE, en date du 12 octobre 2018 et actuellement définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour le 14 novembre 2018.

Le règlement de ces sommes n'étant pas intervenu, le CREDIT LOGEMENT a fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie suivant acte de la SCP MASCRET FORNELLI SAGLIETTI VERSINI, Huissiers de Justice à Marseille, en date du 3 mars 2020.

C'est en vertu de ce commandement publié au 1^{er} bureau du service de publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 8 juin 2020 volume 2020 S n° 00023 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

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à AIX-EN-PROVENCE (13100) Résidence Les Facultés, Quartier Encagnane, cadastré section CO n°36, lieudit Avenue de l'Europe pour 56a 27ca,

Le lot numéro NEUF CENT QUATRE VINGT DIX (990) :

Un studio situé au 5^{ème} étage dans le corps du bâtiment, dit BATIMENT A, portant le numéro 506 du plan, donnant au Nord et comprenant : hall, une pièce, une kitchenette, une salle de bains avec WC et placards,
Et les 163/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me FOSSE, Notaire à AIX EN PROVENCE le 24 Septembre 1970 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE 1 le 8 Octobre 1970, volume 3288 numéro 1.

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Me FOSSE, Notaire susnommé le 16 Novembre 1971 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 2 Décembre 1971, volume 227, numéro 20
- aux termes d'un acte reçu par Me FOSSE, Notaire sus nommé le 18 Décembre 1972, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 15 janvier 1973, volume 706 n°12.

D'après le procès-verbal de description

Maître Stéphane FORNELLI, Huissiers de Justice Associés à Marseille, a établi le 25 mai 2020 le procès-verbal de description du studio annexé au présent cahier des conditions de vente et aux termes duquel il s'avère que le studio est au 5^{ème} étage du bâtiment A portant le n° 506.

Il est composé :

- d'un hall d'entrée,
- d'une cuisine,
- d'une salle de bains avec WC,
- et d'un séjour.

HALL D'ENTREE

La porte palière est équipée d'une serrure centrale et d'un œilleton.
Le sol est en parquet flottant à l'état d'usage.
Les plinthes sont en carrelage à l'état d'usage.
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

Il est équipé d'un interphone.

CUISINE COMMUNIQUANT AVEC L'ENTREE PAR UNE OUVERTURE DEPOURVUE DE PORTE

Le sol est en parquet flottant à l'état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.
Les autres parties des murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

Elle est équipée d'un bloc évier inox simple bac surmonté d'un robinet et d'une plaque de cuisson.

SALLE DE BAINS AVEC WC

Elle est éclairée par trois fenêtres fixes cadre en bois simple vitrage, l'une donnant sur la cuisine et les deux autres donnant sur le séjour.

Le sol est en parquet flottant à l'état d'usage.
Les murs sont recouverts pour partie d'un placage faïencé en état d'usage.
Les autres parties des murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

Elle est équipée d'une baignoire surmontée d'un robinet, d'un lavabo sur colonne, une cuvette WC avec abattant et un radiateur.

SEJOUR COMMUNIQUANT AVEC L'ENTREE DEPOURVUE DE PORTE

Le sol est en dalles plastifiées de type gerflex,
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie.

Il est équipé d'un tableau électrique dépourvue de porte, un radiateur et deux placards à usage de rangement sans porte.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant cadre en bois simple vitrage et de deux fenêtres fixes cadre en bois simple vitrage.

Le chauffage du logement est un chauffage collectif.

Les lieux sont occupés par [REDACTED] en qualité de locataire qui ne peut fournir de contrat de bail mais qui indique régler la somme de 480 € charges comprises au débiteur saisi.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Ville d'AIX EN PROVENCE est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

Ces biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Me DURACHER, Notaire à ROGNAC le 14 Mai 2014 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix principal de 39.000 €.

Une copie de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 11 Juin 2014, volume 2014P n°6091.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE ET ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure et plus antérieure est annexée en fin du cahier des conditions de vente.

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 Préemption Urbain de la Commune d'AIX EN PROVENCE 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 d'AIX EN PROVENCE, 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 - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété est : VINCI – 25 Avenue Wolfgang Amadeus MOZART 13100 AIX EN PROVENCE.

§ 6 – 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 mэрule.

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 faction 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 (débitéur 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'un studio situé au 5^{ème} étage dans le corps du bâtiment, dit BATIMENT A, portant le numéro 506 du plan sis dans un ensemble immobilier en copropriété situé à AIX-EN-PROVENCE (13100) Résidence Les Facultés, Quartier Encagnane, cadastré section CO n°36, lieudit Avenue de l'Europe pour 56a 27ca.

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 Bd Carnot, 13100 AIX EN PROVENCE, l'audience se tenant dans les locaux délocalisés Impasse des Frères PRATESI Quartier Jas de Bouffan – 13090 AIX EN PROVENCE sur une mise à prix de **DIX NEUF MILLE EUROS (19.000 €)**.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau d'AIX EN PROVENCE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

A L'AUDIENCE DU LUNDI 21 SEPTEMBRE 2020 à 9h00

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 17 Juillet 2020.