

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**, 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 de AIX EN PROVENCE – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un studio et d'un emplacement de stationnement situé sis à EGUILLES (13510) – Les Plantiers.

SUR UNE MISE A PRIX DE 34 000.00 €

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

Ayant pour Avocat Maître **Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS** Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, 23 cours M'irabeau – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

Agissant en vertu de la copie exécutoire

D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 11 janvier 2021, préalablement signifié le 27 janvier 2021 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 7 juin 2021.

A L'ENCONTRE DE :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 18 novembre 2013, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a consenti à un prêt immobilier d'un montant de 110,368€ au taux conventionnel de 3,72% l'an (TEG 4,086%) amortissable en 228 mensualités précédées d'une franchise partielle de 12 mois, destiné à financer l'acquisition d'un appartement situé à EGUILLES (13510) : LE SET HOME constitué d'un studio et d'un emplacement parking.

Cette acquisition a eu lieu suivant acte de vente reçu aux minutes de Maître Jean-Sébastien DURACHER, Notaire à ROGNAC, avec la participation de Maître Jean-Jacques EYROLLES, Notaire à AIX EN PROVENCE en date du 28 novembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 19 décembre 2013 sous les références volume 2013 P numéro 12207.

Cet emprunt a été intégralement garanti par la société CREDIT LOGEMENT aux termes d'un accord de cautionnement annexé à l'offre de prêt.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a prononcé la déchéance du terme de ce prêt par lettre recommandée avec avis de réception du 17 mai 2018.

La société CREDIT LOGEMENT, en sa qualité de caution, est donc intervenue aux lieu et place de et a réglé à la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT :

- la somme de 2.035,43€ selon quittance du 5 septembre 2017.

- la somme de 97.928,93€ selon quittance du 4 juillet 2018.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure _____ d'avoir à régulariser sa situation par lettre recommandée avec avis de réception en date du 29 juin 2018.

Cette mise en demeure est restée vaine.

Par acte extra-judiciaire en date du 16 octobre 2018, la SA CREDIT LOGEMENT a assigné _____ devant le Tribunal de Grande Instance d'AIX-EN-PROVENCE afin qu'il soit condamné à lui verser :

- la somme de 99 748,36 € avec intérêts capitalisés calculé au taux légal à compter du 2 août 2018
- la somme de 2 000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 11 janvier 2021, _____ a été condamné à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 99 748,36 EUROS avec intérêts capitalisés calculés au taux légal à compter du 2 août 2018, à la somme de 2 000,00 EUROS au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Ledit jugement a été signifié en date du signifié le 27 janvier 2021. et n'a fait l'objet d'aucun appel. La Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a délivré le certificat de non appel en date du 7 juin 2021.

Le jugement étant revêtu de la force exécutoire, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à _____ en date du 26 juillet 2024.

Celui-ci a été publié au 1^{er} Bureau de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE en date du 13 septembre 2024 sous les références 2024 S n°00108.

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

Dans un ensemble immobilier situé à EGUILLES (BOUCHES DU RHÔNE) 13510 Les Plantiers :

Dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme comprenant un bâtiment unique élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, se décomposant savoir :

- Cent quarante-huit (148) appartement dont :
 - o Cinquante-deux (52) appartements en rez-de-chaussée
 - o Soixante-quatre (64) appartement au premier étage
 - o Trente-deux (32) appartements au deuxième étage
- Un lot privatif à usage d'accueil, de salle de petit déjeuner, cuisine et locaux divers
- Cent cinquante-neuf (159) emplacements de stationnements extérieurs
- En partie commune : au rez-de-chaussée local techniques, toilettes, sur le terrain deux emplacements de stationnements pour autocars, local poubelle
- Les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	372	LES PLANTIERS	00ha 25a 19ca
AY	377	LES PLANTIERS	00ha 06a 29ca
AY	378	LES PLANTIERS	00ha 66a 07ca
AY	379	LES PLANTIERS	00ha 16a 69ca
AY	382	LES PLANTIERS	00ha 03a 32ca
AY	383	LES PLANTIERS	00ha 03a 90ca
AY	384	LES PLANTIERS	00ha 02a 87ca
AY	308	LES PLANTIERS	00ha 02a 76ca

Règlement de copropriété- Etat descriptif de division :

Originellement, les biens objets des présentes dépendaient d'un ensemble immobilier de plus grande contenance ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître LAGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE le 17 décembre 1999, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 21 février 2000 volume 2000P numéro 2243. Ledit ensemble immobilier était divisé en 185 lots numérotés de 1 à 5, de 101 à 250 et de 401 à 430, et figurait sous les parcelles anciennement cadastrées section AY numéro 266, 270, 271, 286, 304, 306 et 313.

Cet acte a été modifié, savoir :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître LAGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 13 avril 2000, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 9 mai 2000 volume 2000P numéro 5098 ; audit acte, le lot numéro 206 a été supprimé et remplacé par les lots 251, 252 et 253.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître LAGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 13 avril 2000, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 9 mai 2000 volume 2000P numéro 5097 ; audit acte les lots numéro 251 et 252 ont été déclarés pouvoir être affectés à usage d'affectation
- Aux termes d'un acte reçu par Maître LAGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE le 28 Juin 2000, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 8 août 2000 volume 2000P numéro 9160 ; audit acte, le lot numéro 4 a été supprimé et remplacé par les lots 6, 301 à 307.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître LAGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE les 24 et 25 novembre 2003 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 19 janvier 2004 volume 2004P numéro 575 ; audit acte, les lots 7, 8 et 9 ont été créés par incorporation des voies de circulation communes et les tantièmes de copropriété ont été portés de 10.000/10.000èmes à 10.013/10.009èmes.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître LAGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE les 24 et 25 novembre 2003, publié au premier bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 19 janvier 2004 volume 2004P numéro 577, repris pour ordre le 20 avril 2004 Volume 2004D numéro 7817 ; audit acte, il a été décidé d'exprimer les tantièmes des parties communes générales attachées à chaque lot privatif non plus de 3.414èmes mais en 34.140èmes.

Précision étant ici faite qu'aux termes d'un acte contenant scission de copropriété, reçu par Maître LAGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE les 24 et 25 novembre 2003, publié au premier bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 19 janvier 2004 volume 2004P numéro 4123, le règlement de copropriété, ci-dessus a été purement et simplement annulé. Ladite formalité publiée le 20 avril 2004 volume 2004P numéro

4123 ayant été suivie d'une correction de formalité publiée le 13 janvier 2009 volume 2009D numéro 238.

Et un nouveau règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAGIER, Notaire à AIX EN PROVENCE les 24 et 25 novembre 2003, publié au premier bureau des Hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 19 janvier 2004 volume 2004P numéro 58, repris pour ordre le 20 avril 2004 volume 2004 D numéro 7816.

Scission de copropriété suivant acte reçu par Maître EYROLLES, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 24 mars 2012 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 4 avril 2012, volume 2012P numéro 4745 ; audit acte, il a été procédé à l'annulation de la copropriété dite le MANEGE et cadastrée sur la commune d'EGUILLES (13510) AY 372, 374, 375, 376, 377, 379 et 382, et à la création de quatre nouvelles copropriétés, dont notamment une copropriété bâtie référencée sous les initiales B1 cadastrée sur la commune d'EGUILLES, AY 372, 379, 382, divisée en lots nouvellement numérotés 3501 à 3528 et une copropriété non bâtie référencée sous les initiales B2 cadastrée sur la commune d'EGUILLES, AY 377 divisée en lots nouvellement numérotés 3601 à 3602.

Fusion de copropriétés et modificatifs à état descriptif de division suivant acte reçu le 30 mars 2012 par le Notaire associé soussigné, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 24 avril 2012, volume 2012P numéro 5526, audit acte l'assiette de la copropriété B1, initialement cadastrée AY 372, 379, 382 a été étendue aux parcelles AY 308, 378, 383, 384 et la copropriété B2 a été incorporée en lots privatifs à la copropriété B1 ; les lots n°301 et 3602 de la copropriété B2 sont devenus les lots n°3529 et 3530 dans la nouvelle copropriété B1 étendue et les millièmes ont été modifiés.

Suivi d'un acte rectificatif établi le 18 avril 2012 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 24 avril 2012, volume 2012P numéro 5528, modifiant les millièmes de certains lots.

Modificatif à état descriptif et règlement de copropriété suivant acte reçu par le notaire soussigné le 30 mars 2012 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 24 avril 2012 volume 2012P numéro 5533 ; audit acte, les lots n°3503 et 3528 ont été annulés et remplacés par le lot n°3531, lequel a par la suite été annulé et remplacé par les lots n°5013 à 5063, 5070 à 5083, 5086 à 5149, 5179 à 5288 ; le lot n°3532 a été annulé et remplacé par les lots 5001 à 5012 inclus, 5064 à 5069 inclus, 5084 à 5085 inclus, le lot 3529 a été annulé et remplacé par les lots 5150 à 5164 et le lot n°3530 a été annulé et remplacé par les lots n°5165 à 5170 inclus.

Suivi savoir :

- Premier acte rectificatif reçu par le Notaire soussigné le 18 avril 2012 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 24 avril 2012 volume 2012P N°5535.
- Et d'un second rectificatif reçu par le Notaire soussigné le 31 mai 2012 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 5 juin 2012 volume 2012 P N°6928 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative dressée par le Notaire soussigné le 27 août 2012 publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 28 août 2012 volume 2012P numéro 10422.

Désignation des parties privatives mises en vente :

Lot numéro cinq mille cent quarante-sept (5147) :

Un studio situé au deuxième étage du bâtiment portant le numéro 2.30

Et les soixante-cinq/dix millièmes (65/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq mille deux cent vingt-neuf (5229) :

Un emplacement de STATIONNEMENT EXTERIEUR portant le numéro 89.
Et les six/dix millièmes (6/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maitre Henri-Pierre VERSINI, Commissaire de Justice Associé, a établi le 10 octobre 2024 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparait que le bien objet de la saisie est situé RESIDENCE ADONIS à AIX EN PROVENCE, 3828 Route de Berre (Set Horse) – 13510 EGUILLES.

Il s'agit d'une résidence de tourisme avec prestation hôtelières, gérée par la société ADONIS.

LOT N°5147

STUDIO 2.30 SITUE AU 2^{ème} ETAGE

Ce studio est accessible par des escaliers ou par l'ascenseur de la résidence hôtelière, son accès s'effectue par la coursière intérieure.

L'accès au bien se fait par le biais d'une porte palière en bois équipée d'une serrure centrale, avec l'inscription « 2.30 » sur le montant gauche.

Un hall d'entrée ouvre sur un vaste séjour avec coin cuisine et distribue une salle d'eau indépendante avec WC.

HALL D'ENTREE AVEC VASTE SEJOUR ET COIN CUISINE

L'espace est éclairé par une baie vitrée avec deux coulissants, montants en aluminium et double vitrage, fermé à l'extérieur par un volet roulant électrique PVC testé et fonctionnel, le tout ouvrant sur une terrasse avec revêtement de sol en bois.

Sol : parquet stratifié en bon état apparent.

Plinthes assorties sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent, à l'exception d'une détérioration à l'angle du coffrage technique côté droit en entrant.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

LE COIN CUISINE EST AMENAGE ET EQUIPE :

- D'un meuble sous évier en mélaminé, très bon état
- D'un plan de travail inox avec évier un bac surmonté d'un robinet mitigeur et plaque électrique à induction
- Des meubles hauts
- Une hotte aspirante de marque SMEG
- Un réfrigérateur de marque GENERISS
- Un micro-ondes de marque SHARP
- Des ustensiles de cuisine

AMENAGEMENTS INTERIEURS ET EXTERIEURS

- Une table avec une chaise
- Un sommier avec matelas et tête de lit
- Un téléviseur de marque PHILIPS
- Terrasse : deux transats et une table basse de forme carrée.

Equipements :

- Un placard technique contenant le disjoncteur et tableau électrique
- Un placard fermé par une porte battante, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères avec penderie
- Un split de climatisation réversible avec commande murale centrale

Une porte dans cette pièce permet de communiquer avec la chambre attenante.

SALLE D'EAU AVEC WC

On y accède par une porte de communication en bois, équipée côté intérieur, d'un verrou.

L'espace est éclairé par une fenêtre avec montants en aluminium et double vitrage, non fermée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent en très bon état.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : intégralement recouverts de faïences en très bon état.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

Equipements :

- Un espace douche fermé par une porte battante
- Un receveur à douche en bon état, joints en bon état, parois faïencées en bon état et robinetterie complète
- Un WC fixation murale
- Un sèche-serviette électrique fixation mural en bon état
- Un meuble sous vasque surmonté d'un robinet mitigeur et d'un miroir
- Un sèche serviette électrique fixation murale

LOT N°5229

STATIONNEMENT EXTERIEUR PORTANT LE NUMERO 89

Ces emplacements ne sont pas numérotés et inconnus du bailleur, par conséquent l'emplacement numéro 89 n'est ni identifié ni indentifiable. Néanmoins, l'ensemble des emplacements de stationnements extérieurs sont situés face à la résidence ADONIS.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par www.avoventes.fr en date du 10 octobre 2024 conclut à une superficie de 21,14 m².

Le logement est vide.

Le montant des charges de copropriété ainsi que de la taxe d'habitation demeure inconnus.

Le syndic de la copropriété est : SAS AIXENCOPRO, 20 Boulevard du Roi René 13100 AIX EN PROVENCE (04.84.47.01.52 - aixencopro@gmail.com).

Les lieux sont exploités par la société ADONIS Résidence Aix, ayant son établissement 3828 route de Berre (Set Horse) à EGUILLES (13510) et dont le siège social est la SAS ADONIS HOTELS ET RESIDENCES, ESPACE VIE, 523 Avenue de Rome - 83500 LA SEYNE SUR MER.

Un bail commercial des biens immobiliers loués équipés lie la société ADONIS AIX au débiteur saisi pour le lot n°2,30 et l'emplacement de stationnement, moyennant un loyer annuel de 4 360 € HT.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Commune d'EGUILLES – Direction Générale de l'Urbanisme – le 13 juin 2024 est annexée 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

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à _____ pour les avoir acquis à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Jean-Sébastien DURACHER, Notaire à ROGNAC, avec la participation de Maître Jean-Jacques EYROLLES, Notaire à AIX EN PROVENCE en date du 28 novembre 2013, de :

Moyennant le prix de 132 009.00€.

Dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 19 décembre 2013 sous les références volume 2013 P numéro 12207.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à _____ par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

Concernant la parcelle cadastré sur la Commune d'EGUILLES AY N°308 :

La société venderesse était propriétaire des biens objet des présentes par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

©AVOVENTES.FR

A la suite d'un acte reçu aux minutes de Maître EYROLLES, Notaire le 23 mars 2012.

Une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 4 avril 2012 volume 2012 P numéro 4760.

Concernant les autres parcelles.
Et notamment les lots initialement numérotés 3505 à 3528 :

Suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe LETROSNE, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 21 octobre 2011, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE le 25 octobre 2011 volume 2011P numéro 12738.

La _____ a acquis de :

©AVOVENTES.FR

Les parcelles cadastrées sur la Commune d'EGUILLES AY N°378, 383 et 384, ainsi que les lots n°3013 à 3038 de l'ancienne copropriété cadastrée sur la Commune d'EGUILLES AY N°372, 374, 375, 376, 377, 379, 382.

Et notamment les lots initialement numérotés 3501, 3502, 3529 et 3530 :

Suivant acte reçu par Maître EYROLLES, Notaire à AIX EN PROVENCE le 18 avril 2012, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE :

©AVOVENTES.FR

A cédé à la _____ les lots n°3501, 3502, 3529 et 3530, et le prix a été stipulé à terme par compensation, en vertu d'un acte à intervenir ultérieurement avec l'obligation pour le « constructeur » de remettre au vendeur les locaux compris dans les lots n°5001 à 5012 inclus, 5064 à 5069 inclus, 5084 à 5085 inclus, 5150 à 5178 inclus et 5289.

Lequel acte a été suivi d'un acte rectificatif établi par ledit notaire le 30 mai 2012, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE.

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 d'EGUILLES 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 Prémption 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 : SAS AIXENCOPRO, 20 Boulevard du Roi René 13100 AIX EN PROVENCE (04.84.47.01.52 – aixencopro@gmail.com).

§ 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 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 (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 seul lot d'un studio et d'un emplacement de stationnement situé sis à EGUILLES (13510) – Les Plantiers.

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, à l'audience des saisies dudit Tribunal, 40 Boulevard Carnot, sur une mise à prix de **TRENTE QUATRE MILLE EUROS (34 000.00 €)**.

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 16 décembre 2024 à 9h00** qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE sis 40 Boulevard Carnot – 13100 AIX EN PROVENCE – Salle 8

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le **Vendredi 8 novembre 2024**.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.