TRIBUNAL JUDICIAIRE d'AIX EN PROVENCE

13 616 AIX EN PROVENCE CEDEX
04.65.86.10.00

Greffe du juge de l'exécution
service des saisie immobilière

RG N° : N° RG 23/01756 - N° Portalis
DBW2-W-B7H-LZG7

audience d'orientation du 15 Mai 2023

ACTE DE DÉPÔT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le 06 Avril 2023.

Au greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE, au service des saisies immobilières.

Devant nous, greffier.

A comparu, Me Caroline PAYEN, représentant **Société BANQUE BCP SAS immatriculée au RSC DE PARIS sous le n°B433 961 174**, lequel a déposé :

- le cahier des conditions de vente comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente du ou des immeubles situés
Sur la commune de MEYRARGUES (13650),

1/ Dans un ensemble immobilier situé RN 96, La Coudourousse lieudit ROUTE NATIONAL 96:Section AP n°316,Section AP n°317,Section AP n°318 Provenant de la division de la parcelle Section AP n°117 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022P 17775 Pour une contenance de 69 a 88 ca.Lets) lot(s) de copropriété suivant(s): Lot numéro un (1) La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment B Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales.Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.
Lot numéro deux (2) La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment C Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) des parties communes générales.Et les mille millièmes (1000 / 1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.Lot numéro trois (3) La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment D Et les cent quatre-vingt-cinq millièmes (185 /1000 èmes) des parties communes générales.Et les mille millièmes (1000 / 1000 èms)des parties communes spéciales au bâtiment D.Lot numéro quatre (4) La propriété exclusive et privative d'un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment F Et les cent vingt et un millièmes (121 /1000 èmes) des parties communes générales.Et les quatre cent vingt-neuf millièmes (429/1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.Il est précisé que ce bâtiment,malgré son état de ruine et son caractère de dangerosité avancée, est occupé d'une part par un ancien locataire dont le titre d'occupation n'a pu être déterminé ce jour et d'autre part,par des squatters dont certains doivent être relogés par la municipalité.Maître Laurent SCHELOUCH, commissaire de justice ayant dressé le Procès verbal descriptif a constaté l'apposition au sein du bâtiment de l'arrêté n°202294 relatif au traitement de l'insalubrité du bâtiment situé à l'extrême ouest de la parcelle AP 117, par lequel il est arrêté la cessation de mise à disposition du bâtiment à des fins d'habitation, le relogement du fait d'une interdiction d'habiter à titre définitif des occupants qui pourraient être titulaires d'un droit réel conférant l'usage ou de toute personne occupant de bonne foi un local d'habitation ou un local d'hébergement, la réalisation à venir de travaux de murage ou mise en oeuvre des mesures nécessaires pour empêcher toute possibilité d'intrusion d'une personne dans le bâtiment par l'entrée nord ou par l'entrée sud, l'arrêté ayant été signé le 16 septembre 2022 par Monsieur Bruno XASSETTE sous Préfet d'AIX EN PROVENCE.

2/ A MEYRARGUES 13650 Route nationale 96, Des terrains vagues et des bâtiments en ruine figurant ainsi au cadastre -Lieudit ROUTE NATIONALE 96 Section AP n°321 et Section AP n°322 provenant de la division de la parcelle Section AP n°102 par un procèsv/09/2022 volume 2022 P 17775,pour une contenance de 37a 62 ca- Lieudit LA COUDOUROUSESection AP n°319 et Section AP n°320 provenant de la division de la parcelle Section AP n°103 par un procèsvee publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 15a 32 ca
-Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°312 à Section AP n°315 provenant de la division de la parcelle Section AP n°116 par un pv du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775,pour une contenance de 13 a 95 ca
Un local commercial élevé d'un étage sur rez dechaussé comprenant un entrepôt et un bureau établi sur un terrain dont le sol est en terre d'une surface de 36m2 figurant ainsi au cadastre:
-Lieudit CHE DU BDR VC 202 Section AP n°184 pour une contenance de 14 a 90 ca.Total surface:81a 79ca Ce bâtiment fait l'objet d'un bail commercial ayant pris effet le 1er août 2000 pour venir à expiration le 31 juillet 2009 et s'est, depuis cette date reconduit par tacite reconduction pour une durée indéterminée.Le loyer mensuel versé par Mr POLI actuellement à la Sté NOTHEN est de 762,11 E HT charges incluses..,

- **une copie de l'assignation** délivrée le 04 Avril 2023 à **Société NOTHEN immatriculée au RCS DE Marseille sous le n°851 727 016** (débiteur saisi),

- **un état hypothécaire certifié** à la date de publication du commandement de payer valant saisie,

conformément à l'article R322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution énoncé ci-dessous.

De ce dépôt, nous avons dressé le présent acte qui a été signé par le greffier du juge de l'exécution.

Fait à Aix-en-Provence,
Le dix huit Avril deux mil vingt trois,

Le greffier,

article R322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(...) le cahier des conditions de vente contient notamment, à peine de nullité :
1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;
2° le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
3° l'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;
4° la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ;
5° les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;
6° la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds.

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

SERVICE PUBLICITE FONCIERE	DEPOT	DATE

PUBLICATION	~~TAXE~~	SALAIRES

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE POURSUIVIE PAR DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE

SUR LES IMMEUBLES SUIVANTS :

DESIGNATION :

1/ Dans un ensemble immobilier situé à MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13650) Route nationale 96, La Coudourousse lieudit ROUTE NATIONAL 96 :

Section AP n°316
Section AP n°317
Section AP n°318

Provenant de la division de la parcelle Section AP n°117 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775

Pour une contenance de 69 a 88 ca.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment B
Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro deux (2)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment C
Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Lot numéro trois (3)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment D
Et les cent quatre-vingt-cinq millièmes (185 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro quatre (4)
La propriété exclusive et privative d'un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les cent vingt et un millièmes (121 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatre cent vingt-neuf millièmes (429 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Il est précisé que ce bâtiment, malgré son état de ruine et son caractère de dangerosité avancée, est occupé d'une part par un ancien locataire dont le titre d'occupation n'a pu être déterminé ce jour et d'autre part, par des squatters dont certains doivent être relogés par la municipalité.

Maître Laurent SCHELOUCH, commissaire de justice ayant dressé le Procès verbal descriptif a constaté l'apposition au sein du bâtiment de l'arrêté n°202294 relatif au traitement de l'insalubrité du bâtiment situé à l'extrême ouest de la parcelle AP 117, par lequel il est arrêté la cessation de mise à disposition du bâtiment à des fins d'habitation, le relogement du fait d'une interdiction d'habiter à titre définitif des occupants qui pourraient être titulaires d'un droit réel conférant l'usage ou de toute personne occupant de bonne foi un local d'habitation ou un local d'hébergement, la réalisation à venir de travaux de murage ou mise en œuvre des mesures nécessaires pour empêcher toute possibilité d'intrusion d'une personne dans le bâtiment par l'entrée nord ou par l'entrée sud, l'arrêté ayant été signé le 16 septembre 2022 par Monsieur Bruno XASSETTE sous Préfet d'AIX EN PROVENCE.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION — REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Franck GAUDIN notaire à MARSEILLE le 12 février 2020, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 12 mars 2020 Volume 2020 P n°3391.

2/ A MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13650 Route nationale 96,

Des terrains vagues et des bâtiments en ruine figurant ainsi au cadastre :

-Lieudit ROUTE NATIONALE 96 Section AP n°321 et Section AP n°322 provenant de la division de la parcelle Section AP n°102 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 37a 62 ca

- Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°319 et Section AP n°320 provenant de la division de la parcelle Section AP n°103 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 15a 32 ca

-Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°312 à Section AP n°315 provenant de la division de la parcelle Section AP n°116 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 13 a 95 ca

Un local commercial élevé d'un étage sur rez de chaussé comprenant un entrepôt et un bureau établis sur un terrain dont le sol est en terre d'une surface de 36m2 figurant ainsi au cadastre :

-Lieudit CHE DU BDR VC 202 Section AP n°184 pour une contenance de 14 a 90 ca.

Total surface : 81 a 79 ca

Ce bâtiment fait l'objet d'un bail commercial ayant pris effet le 1er août 2000 pour venir à expiration le 31 juillet 2009 et s'est, depuis cette date reconduit par tacite reconduction pour une durée indéterminée.

Le loyer mensuel versé par Monsieur POLI actuellement à la société NOTHEN est de 762,11 euros HT charges incluses.

* * *

SAISIS AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La BANQUE BCP SAS à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 180 699 790 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B433 961 174 dont le siège social est 16 rue Hérold 75001 PARIS agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant constitué pour Avocat **Maître Caroline PAYEN membre de la SCP DRUJON D'ASTROS & Associés**, Société Civile Professionnelle d'Avocats, inscrits à la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE, domiciliée 9 bis, Place John Rewald, Les Patios de Forbin, 13100 AIX-EN-PROVENCE, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

Ayant pour Avocat plaidant Maître Gilles MARTHA membre de la SCP BBLM & Associés, Avocat au Barreau de MARSEILLE, DONT LE Cabinet est sis 3 Place Félix Baret, 13006 MARSEILLE.

A L'ENCONTRE DE :

[redacted]

DEBITRICE SAISIE

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière, délivré par Maître Laurent SCHELOUCH, commissaire de justice associé au sein de la SAS HUISSIERS REUNIS en date du 22 décembre 2022.

EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte de vente reçu le 15 mai 2020 par Maître Arnaud BLANC Notaire associé de la SARL dénommée « SARL N.E.C.A EGUILLES NOTAIRE », contenant prêt consenti par la BANQUE BCP.

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME CI-APRES, DEVENUE EXIGIBLE, PROVISOIREMENT ARRETEE AU 22 DECEMBRE 2022 :

1°/ En vertu du prêt dénommé « ouverture de crédit numéro 1 » d'un montant de DEUX MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (2.600.000,00 EUR).

⇒ la somme de 2.808.000,00 € (deux millions huit cent huit mille euros) se décomposant comme suit :

- principal restant dû :	2.600.000,00 €
- Indemnité de déchéance du terme	208.000,00 €
- intérêts: mémoire	
TOTAL, sauf mémoire :	**2.808.000,00 €**

2°/ En vertu du prêt dénommé « ouverture de crédit numéro 2 » d'un montant de DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (2.400.000,00 EUR).

⇒ la somme de 2.668.151, 89 € (deux millions six cent soixante huit mille cent cinquante et un euros et quatre vingt neuf centimes) se décomposant comme suit :

- principal restant dû :	2.470.511,00 €
- Indemnité de déchéance du terme	197.640,89 €
- intérêts: mémoire	
TOTAL, sauf mémoire :	**2.668.151,89 €**

SOIT AU TOTAL, AU TITRE DES DEUX CREANCES ET SAUF MEMOIRE, LA SOMME DE :

La somme de **5.476.151,89 € (cinq millions quatre cent soixante seize mille cent cinquante et un euros et quatre vingt neuf centimes).**

Sans préjudice de tous autres dûs, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Ce commandement comporte les énonciations prescrites par les articles R.321-3 et R.322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au 1er Bureau des Services de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 6 février 2023, Volume 2023 S n° 16.

Le 1er Bureau des Services de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE a délivré le 8 février 2023 l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

De même et par exploit en date du ministère de Maître Laurent SCHELOUCH, commissaire de Justice, la BANQUE BCP a fait délivrer à la SAS NOTHEN une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE pour le LUNDI 15 MAI 2023 à 9 HEURES.

Selon l'article 2201 du Code Civil et l'article L.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est procédé soit à la vente amiable des biens sur autorisation judiciaire soit par adjudication.

DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS

En conséquence, il sera procédé, à l'audience de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE (13100), siégeant 40 boulevard Carnot, à la vente judiciaire en un seul lot de l'immeuble désigné comme suit au commandement sus-indiqué et plus amplement décrit selon procès-verbal descriptif établi par Maître Laurent SCHELOUCH les 16 et 23 janvier 2023 annexé au présent cahier des conditions de vente :

1/ Dans un ensemble immobilier situé à MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13650) Route nationale 96, La Coudourousse lieudit ROUTE NATIONAL 96 :

Section AP n°316
Section AP n°317
Section AP n°318

Provenant de la division de la parcelle Section AP n°117 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775

Pour une contenance de 69 a 88 ca.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment B
Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro deux (2)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment C
Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Lot numéro trois (3)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment D
Et les cent quatre-vingt-cinq millièmes (185 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro quatre (4)
La propriété exclusive et privative d'un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les cent vingt et un millièmes (121 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatre cent vingt-neuf millièmes (429 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Il est précisé que ce bâtiment, malgré son état de ruine et son caractère de dangerosité avancée, est occupé d'une part par un ancien locataire dont le titre d'occupation n'a pu être déterminé ce jour et d'autre part, par des squatters dont certains doivent être relogés par la municipalité.

Maître Laurent SCHELOUCH, commissaire de justice ayant dressé le Procès verbal descriptif a constaté l'apposition au sein du bâtiment de l'arrêté n°202294 relatif au traitement de l'insalubrité du bâtiment situé à l'extrême ouest de la parcelle AP 117, par lequel il est arrêté la cessation de mise à disposition du bâtiment à des fins d'habitation, le relogement du fait d'une interdiction d'habiter à titre définitif des occupants qui pourraient être titulaires d'un droit réel conférant l'usage ou de toute personne occupant de bonne foi un local d'habitation ou un local d'hébergement, la réalisation à venir de travaux de murage ou mise en œuvre des mesures nécessaires pour empêcher toute possibilité d'intrusion d'une personne dans le bâtiment par l'entrée nord ou par l'entrée sud, l'arrêté ayant été signé le 16 septembre 2022 par Monsieur Bruno XASSETTE sous Préfet d'AIX EN PROVENCE.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION — REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Franck GAUDIN notaire à MARSEILLE le 12 février 2020, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 12 mars 2020 Volume 2020 P n°3391.

2/ A MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13650 Route nationale 96,

Des terrains vagues et des bâtiments en ruine figurant ainsi au cadastre :

-Lieudit ROUTE NATIONALE 96 Section AP n°321 et Section AP n°322 provenant de la division de la parcelle Section AP n°102 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 37a 62 ca

- Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°319 et Section AP n°320 provenant de la division de la parcelle Section AP n°103 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 15a 32 ca

-Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°312 à Section AP n°315 provenant de la division de la parcelle Section AP n°116 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 13 a 95 ca

Un local commercial élevé d'un étage sur rez de chaussé comprenant un entrepôt et un bureau établis sur un terrain dont le sol est en terre d'une surface de 36m2 figurant ainsi au cadastre :

-Lieudit CHE DU BDR VC 202 Section AP n°184 pour une contenance de 14 a 90 ca.

Total surface : 81 a 79 ca

Ce bâtiment fait l'objet d'un bail commercial ayant pris effet le 1er août 2000 pour venir à expiration le 31 juillet 2009 et s'est, depuis cette date reconduit par tacite reconduction pour une durée indéterminée.

Le loyer mensuel versé par Monsieur POLI actuellement à la société NOTHEN est de 762,11 euros HT charges incluses.

* * *

Il est rappelé que :

L'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est classé zone à risque d'exposition au plomb, en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 24 mai 2000, lequel arrêté a pris effet depuis le 15 juillet 2000 (arrêté préfectoral du 7 juin 2000).

Pour ce qui concerne les dispositions tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et le décret d'application du 3 Juillet 2000 conduisent à prendre un arrêté préfectoral lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés dans des zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Par arrêté en date du 19 juillet 2001, modifié le 10 août 2001, de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est

classé zone à risque créant une zone de surveillance et lutte contre les termites et ce, avec effet à compter du 1er septembre 2001.

En date du 7 février 2006 (ci-annexé), Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, a pris un arrêté relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Bouches-du-Rhône.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

A titre d'information complémentaire, il est précisé que depuis le 1er novembre 2007, tous les états sont regroupés dans un document unique intitulé « DDT » (dossier de diagnostic technique) qui sera annexé au présent cahier.

INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels enchérisseurs :

- des dispositions de **l'article L 128-2** du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

  « les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif, installées avant le 1er janvier 2004, doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.
  En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er mai 2004. »

- des dispositions de **l'article R 128-2** du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

  « les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues, avant la première mise en eau, d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.
  Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les règlementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre

Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. »

INFORMATION SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME, LES TERMITES ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 24 mai 2000, en son article 1, déclare que l'ensemble du Département des Bouches du Rhône en classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même article édicte, en son article 2, l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

L'arrêté préfectoral en date du 7 juin 2000 déclare l'arrêté préfectoral précité applicable à compter du 15 juillet 2000.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en Mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au Syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court termes.

L'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2001 déclare que l'ensemble du département des Bouches du Rhône est classé zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des charges le dossier de diagnostic technique.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à la SAS NOTHEN par suite de l'acte de vente reçu par Maître Sébastien WILLEMIN, notaire à MARSEILLE (BDR) le 9 juillet 2019, publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 volume 2019 P n°9685.

CLAUSES & CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L.311-1 à L.334-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. Il est applicable tant aux ventes amiables sur autorisation judiciaire qu'aux ventes par adjudication qui auront lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il

s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.
La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit,

selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R322-23 du Code des Procédures Civiles d'exécution après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – Vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L313-3 du Code Monétaire et Financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au bureau du Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 – Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Article 27 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

En lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Urbanisme

Les renseignements d'urbanisme devront être demandés à la Mairie du lieu de situation de l'immeuble. Ils pourront y être également consultés.

****

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété des lots immobiliers mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Article 28 – Mise à prix

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

- **600.000 € (SIX CENT MILLE EUROS).**

<u>Audience d'orientation</u> :

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 :

<u>LUNDI 15 MAI 2023 à 9 HEURES</u>

Ainsi fait et dressé par Maître Caroline PAYEN, Avocat poursuivant, demeurant 9 bis, Place John Rewald, Les Patios de Forbin, 13100 AIX-EN-PROVENCE, LAQUELLE se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

A Aix-en-Provence,
Le 18/04/23

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

- Extrait de matrice cadastrale ;
- Titre exécutoire en date du 15 mai 2020 ;
- Bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 25 mai 2020 ;
- État hypothécaire à la date du commandement de payer valant saisie immobilière,
- Fiche d'immeuble ;
- Procès-verbal descriptif de l'immeuble et diagnostics en date des 16 et 23 janvier 2023 ;
- Assignation du débiteur à l'audience d'orientation ;
- Dénonce aux créanciers inscrits ;

BCP/NOTHEN 125162

DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES
___AVOCATS A LA COUR___
LES PATIOS DE FORBIN 9 Bis, PLACE JOHN REWALD
13617 AIX EN PROVENCE CEDEX 1
Tél. 04.42.17.00.17
Case Palais 202-203
Dossier suivi par : Me Caroline PAYEN

JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE
RG 23/01756
Audience d'adjudication du lundi 4 novembre 2024 à 9h00

CONCLUSIONS AUX FINS D'ANNEXION AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POUR :

La BANQUE BCP SAS à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 180 699 790 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B433 961 174 dont le siège social est 16 rue Hérold 75001 PARIS agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT Maître Caroline PAYEN membre de la SCP DRUJON D'ASTROS & Associés, Société Civile Professionnelle d'Avocats, inscrits à la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE, domiciliée 9 bis, Place John Rewald, Les Patios de Forbin, 13100 AIX-EN-PROVENCE,

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT Maître Gilles MARTHA membre de la SCP BBLM & Associés, Avocat au Barreau de MARSEILLE, DONT LE Cabinet est sis 3 Place Félix Baret, 13006 MARSEILLE.

CREANCIER POURSUIVANT,

CONTRE :

La Société NOTHEN, Société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n° 851 727 016 dont le siège social est sis 4 B Boulevard Rivet 13008 MARSEILLE agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT Maître Roselyne SIMON-THIBAUD membre de la SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON Avocats au Barreau d'AIX EN PROVENCE

DEBITEUR SAISI

PLAISE A MADAME LE JUGE DE L'EXCUTION

La Banque BCP poursuit une procédure de saisie immobilière à l'égard de la SAS NOTHEN en vertu d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière, régulièrement signifié le 22 décembre 2022 et publié au 1er Bureau des Services de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 6 février 2023, Volume 2023 S n° 16 sur les biens immobiliers dont la désignation suit :

1/ Dans un ensemble immobilier situé à MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13650) Route nationale 96, La Coudourousse lieudit ROUTE NATIONAL 96 :

Section AP n°316
Section AP n°317
Section AP n°318

Provenant de la division de la parcelle Section AP n°117 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775

Pour une contenance de 69 a 88 ca.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment B
Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro deux (2)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment C
Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Lot numéro trois (3)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment D
Et les cent quatre-vingt-cinq millièmes (185 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

Lot numéro quatre (4)
La propriété exclusive et privative d'un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les cent vingt et un millièmes (121 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les quatre cent vingt-neuf millièmes (429 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION — REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Franck GAUDIN notaire à MARSEILLE le 12 février 2020, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 12 mars 2020 Volume 2020 P n°3391.

2/ A MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13650 Route nationale 96,
Un ensemble de bâtiments à usage industriel, commercial et d'habitation, un hangar, ainsi que deux parcelles en nature de terre et landes figurant ainsi au cadastre :

-Lieudit ROUTE NATIONALE 96 Section AP n°321 et Section AP n°322 provenant de la division de la parcelle Section AP n°102 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 37a 62 ca

- Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°319 et Section AP n°320 provenant de la division de la parcelle Section AP n°103 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 15a 32 ca

-Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°312 à Section AP n°315 provenant de la division de la parcelle Section AP n°116 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 13 a 95 ca

-Lieudit CHE DU BDR VC 202 Section AP n°184 pour une contenance de 14 a 90 ca.

Total surface : 81 a 79 ca

L'assignation à l'audience d'orientation a été signifiée à la débitrice saisie le 4 avril 2023 pour l'audience d'orientation du 15 mai 2023.

Le cahier des conditions de la vente a été déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE le 6 avril 2023 lequel a fixé la mise à prix à la somme de 600.000 € (SIX CENT MILLE EUROS) et l'affaire renvoyée à l'audience du lundi 19 juin 2023 à 9h00.

Selon jugement en date du 26 juin 2023, Madame le juge de l'exécution a :

« VALIDE la procédure de saisie immobilière ;

FIXE la créance de la société Banque BCP à la somme totale de 5.919.312,16 euros provisoirement arrêtée au 16 mars 2023 en principal, intérêts, frais et accessoires, outre intérêts postérieurs à compter du 16 mars 2023, ainsi que cela résulte de la reconnaissance de dette reçue par Me Vanina SOLARI le 03 avril 2023., sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution ;
PREND ACTE de l'accord de la Banque BCP et de la société Nothen sur la demande de cantonnement de la procédure de saisie immobilière :

En conséquence,

ORDONNE le cantonnement de la procédure de saisie immobilière aux parcelles suivantes:
1/ Dans un ensemble immobilier situé à MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13650) Route nationale 96, La Coudourousse lieudit ROUTE NATIONAL 96 :
Section AP n°316
Section AP n°317
Section AP n°318
Provenant de la division de la parcelle Section AP n°117 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775
Pour une contenance de 69 a 88 ca.
Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :
Lot numéro un (1)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment B
Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B. Lot numéro deux (2)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment C
Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C. Lot numéro trois (3)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment D
Et les cent quatre-vingt-cinq millièmes (185 /1000 èmes) des parties communes générales. Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D. ETAT DESCRIPTION DE DIVISION— REGLEMENT DE COPROPRIETE L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Franck GAUDIN notaire à MARSEILLE le 12 février 2020, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 12 mars 2020 Volume 2020 P n°3391.
2/ A MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13650 Route nationale 96,
Un ensemble de bâtiments à usage industriel, commercial et d'habitation, un hangar, ainsi que deux parcelles en nature de terre et landes figurant ainsi au cadastre :
-Lieudit ROUTE NATIONALE 96 Section AP n°321 et Section AP n°322 provenant de la division de la parcelle Section AP n°102 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 37a 62 ca
- Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°319 et Section AP n°320 provenant de la division de la parcelle Section AP n°103 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 15a 32 ca
-Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°312 à Section AP n°315 provenant de la division de la parcelle Section AP n°116 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 13 a 95 ca
-Lieudit CHE DU BDR VC 202 Section AP n°184 pour une contenance de 14 a 90 ca. Total surface : 81 a 79 ca

En conséquence,

ORDONNE la mainlevée partielle de la saisie immobilière concernant le lot 4 de la parcelle Section AP n°117 nouvellement cadastrée Section AP n°316. section AP n°317 et section AP n°318:

RENVOI, pour le surplus, la cause et les parties à l'audience du lundi 16 octobre 2023 à 9h00;

DIT que le présent jugement doit faire l'objet d'une mention en marge de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière auprès du Service de la Publicité Foncière d'Aix-en-Provence ;
DIT que le greffe procédera, sans autre formalité supplémentaire, à l'annexion du présent jugement au cahier des conditions de vente déposé au greffe du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence sous le numéro RG 23/01756 ;

RESERVE les dépens ;

Par jugement du 15 juillet 2024, Madame le juge de l'exécution a ordonné la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi selon les modalités du cahier des conditions de vente et sur la mise à prix fixée par le créancier tel que résultant du cantonnement et fixé l'audience d'adjudication au lundi 04 novembre 2024 à 9h00.

Il importe toutefois de porter le jugement du 26 juin 2023 ordonnant le cantonnement de la saisie immobilière à la connaissance des personnes souhaitant porter les enchères.

PAR CES MOTIFS

Ordonner l'annexion des présentes conclusions et des pièces suivantes à savoir :

- Jugement du juge de l'exécution du 26 juin 2023 ;

Au cahier des conditions de vente et d'en donner acte à la BANQUE BCP.

SOUS TOUTES RESERVES

Me Caroline PAYEN

PIECE ANNEXE :

- Jugement du juge de l'exécution du 26 juin 2023 ;

EXTRAIT DES MINUTES

MINUTE N° : 23/112
DOSSIER N° : N° RG 23/01756 - N° Portalis DBW2-W-B7H-LZG7
AFFAIRE : Société BANQUE BCP SAS /
Société NOTHEN

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE

LE JUGE DE L'EXÉCUTION

JUGEMENT DU 26 JUIN 2023

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Carole ALBERT, Juge de l'exécution

Greffier : Marion WALGER, Greffier

CRÉANCIER POURSUIVANT

copie+grosse à

Me Caroline PAYEN

copie à

Me Roselyne SIMON-THIBAUD

le 27 06 23

Société BANQUE BCP SAS immatriculée au RSC DE PARIS sous le n°B433 961 174, dont le siège social est sis 16 Rue Hérold - 75001 PARIS

représentée par Me Caroline PAYEN, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, Me Gilles MARTHA, avocat au barreau de MARSEILLE

DÉBITEUR SAISI

Société NOTHEN immatriculée au RCS DE Marseille sous le n°851 727 016, dont le siège social est sis 4 B Bd Rivet - 13008 MARSEILLE 08

représentée par Me Roselyne SIMON-THIBAUD, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substitué par Me JUSTON

CRÉANCIER INSCRIT

TRESOR PUBLIC SIP AIX EN PROVENCE, dont le siège social est sis Centre des Finances Publiques - 3 Allée d'Estienne d'Orves - 13090 AIX-EN-PROVENCE

non comparante

EXPOSE DU LITIGE

Vu la procédure de saisie immobilière poursuivie par **la société BANQUE BCP SAS** à l'encontre de **la société NOTHEN** en vertu d'un commandement de saisie immobilière délivré le 22 Décembre 2022 et publié le 06 Février 2023 au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière d'Aix-en-Provence volume 2023 S n°16 et portant sur les biens immobiliers suivants :

-Sur la commune de MEYRARGUES (13650),

1/ Dans un ensemble immobilier situé RN 96, La Coudourousse lieudit ROUTE NATIONAL 96:Section AP n°316,Section AP n°317,Section AP n°318 Provenant de la division de la parcelle Section AP n°117 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775 Pour une contenance de 69 a 88 ca.Lets) lot(s) de copropriété suivant(s):
Lot numéro un (1) La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment B Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales.Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.
Lot numéro deux (2) La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment C Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) des parties communes générales.Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.
Lot numéro trois (3) La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment D Et les cent quatre-vingt-cinq millièmes (185 /1000 èmes) des parties communes générales.Et les mille millièmes (1000 /1000 èms)des parties communes spéciales au bâtiment D.
Lot numéro quatre (4) La propriété exclusive et privative d'un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment F Et les cent vingt et un millièmes (121 /1000 èmes) des parties communes générales.Et les quatre cent vingt-neuf millièmes (429/1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.Il est précisé que ce bâtiment,malgré son état de ruine et son caractère de dangerosité avancée, est occupé d'une part par un ancien locataire dont le titre d'occupation n'a pu être déterminé ce jour et d'autre part,par des squatters dont certains doivent être relogés par la municipalité.
Maître Laurent SCHELOUCH, commissaire de justice ayant dressé le Procès verbal descriptif a constaté l'apposition au sein du bâtiment de l'arrêté n°202294 relatif au traitement de l'insalubrité du bâtiment situé à l'extrême ouest de la parcelle AP 117, par lequel il est arrêté la cessation de mise à disposition du bâtiment à des fins d'habitation, le relogement du fait d'une interdiction d'habiter à titre définitif des occupants qui pourraient être titulaires d'un droit réel conférant l'usage ou de toute personne occupant de bonne foi un local d'habitation ou un local d'hébergement, la réalisation à venir de travaux de murage ou mise en oeuvre des mesures nécessaires pour empêcher toute possibilité d'intrusion d'une personne dans le bâtiment par l'entrée nord ou par l'entrée sud, l'arrêté ayant été signé le 16 septembre 2022 par Monsieur Bruno XASSETTE sous Préfet d'AIX EN PROVENCE.

2/ A MEYRARGUES 13650 Route nationale 96,
Des terrains vagues et des bâtiments en ruine figurant ainsi au cadastre -Lieudit ROUTE NATIONALE 96 Section AP n°321 et Section AP n°322 provenant de la division de la parcelle Section AP n°102 par un procèsv/09/2022 volume 2022 P 17775,pour une contenance de 37a 62 ca
-Lieudit LA COUDOUROUSESection AP n°319 et Section AP n°320 provenant de la division de la parcelle Section AP n°103 par un procèsvee publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 15a 32 ca
-Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°312 à Section AP n°315 provenant de la division de la parcelle Section AP n°116 par un pv du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775,pour une contenance de 13 a 95 ca

Un local commercial élevé d'un étage sur rez dechaussé comprenant un entrepôt et un bureau établi sur un terrain dont le sol est en terre d'une surface de 36m2 figurant ainsi au cadastre: -Lieudit CHE DU BDR VC 202 Section AP n°184 pour une contenance de 14 a 90 ca.Total surface:81a 79ca Ce bâtiment fait l'objet d'un bail commercial ayant pris effet le 1er août 2000 pour venir à expiration le 31 juillet 2009 et s'est, depuis cette date reconduit par tacite reconduction pour une durée indéterminée.

Le loyer mensuel versé par monsieur POLI actuellement à la Sté NOTHEN est de 762,11 euros HT charges incluses.

Vu l'assignation signifiée le 04 Avril 2023 pour l'audience du 15 mai 2023 et le cahier des conditions de vente déposé au greffe le 06 Avril 2023 ;

Vu la dénonce aux créanciers inscrits à savoir :
TRESOR PUBLIC SIP AIX EN PROVENCE

Vu le renvoi du dossier à la demande des parties lors de l'audience du 15 mai 2023, avant d'être retenu lors de l'audience du 19 juin 2023.

Vu les conclusions du créancier poursuivant, notifiées par le RPVA le 15 juin 2023, aux fins de voir:
-fixer le montant de la créance du poursuivant telle qu'elle résulte du commandement de saisie immobilière provisoirement arrêtée au 22 décembre 2022 à la somme de 5 919 312,16 € en principal, intérêts, frais et accessoires, ainsi que cela résulte d'une reconnaissance de dette reçue par Me Vanina Solari en date du même jour en principal, intérêts et accessoires.
-donner acte à la BANQUE BCP de ce qu'elle n'est pas opposée à la demande de cantonnement.
-ordonner le cantonnement de la procédure de saisie immobilière aux parcelles suivantes:

1/ Dans un ensemble immobilier situé à MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13650) Route nationale 96, La Coudourousse lieudit ROUTE NATIONAL 96 :
Section AP n°316
Section AP n°317
Section AP n°318
Provenant de la division de la parcelle Section AP n°117 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775
Pour une contenance de 69 a 88 ca.
Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :
Lot numéro un (1)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment B
Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.
Lot numéro deux (2)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment C
Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.
Lot numéro trois (3)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment D
Et les cent quatre-vingt-cinq millièmes (185 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

ETAT DESCRIPTION DE DIVISION— REGLEMENT DE COPROPRIETE
L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Franck GAUDIN notaire à MARSEILLE le 12 février 2020, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 12 mars 2020 Volume 2020 P n°3391.

2/ A MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13650 Route nationale 96,
Un ensemble de bâtiments à usage industriel, commercial et d'habitation, un hangar, ainsi que deux parcelles en nature de terre et landes figurant ainsi au cadastre :
-Lieudit ROUTE NATIONALE 96 Section AP n°321 et Section AP n°322 provenant de la division de la parcelle Section AP n°102 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 37a 62 ca
- Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°319 et Section AP n°320 provenant de la division de la parcelle Section AP n°103 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 15a 32 ca
-Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°312 à Section AP n°315 provenant de la division de la parcelle Section AP n°116 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 13 a 95 ca
-Lieudit CHE DU BDR VC 202 Section AP n°184 pour une contenance de 14 a 90 ca.
Total surface : 81 a 79 ca

En conséquence,
-ordonner la mainlevée de la saisie concernant le lot 4 de la parcelle Section AP n°117 nouvellement cadastrée Section AP n°316, section AP n°317 et section AP n°318.
-pour le surplus, renvoyer la cause et les parties à l'audience d'orientation qu'il vous plaira de fixer.
-dire que les dépens de la présente procédure seront inscrits en frais privilégiés de vente.

Vu les conclusions de la société débitrice saisie, notifiées par le RPVA le 15 juin 2023, aux fins de voir:
-ordonner le cantonnement de la procédure de saisie immobilière aux parcelles suivantes
1/ Dans un ensemble immobilier situé à MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13650) Route nationale 96, La Coudourousse lieudit ROUTE NATIONAL 96 :
Section AP n°316 Section AP n°317 Section AP n°318
Provenant de la division de la parcelle Section AP n°117 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775
Pour une contenance de 69 a 88 ca. Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :
Lot numéro un (1)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment B
Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.
Lot numéro deux (2)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment C
Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.
Lot numéro trois (3)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment D
Et les cent quatre-vingt-cinq millièmes (185 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE
L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Franck GAUDIN notaire à MARSEILLE le 12 février 2020, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 12 mars 2020 Volume 2020 P n°3391,
2/ A MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13650 Route nationale 96,
Un ensemble de bâtiments à usage industriel, commercial et d'habitation, un hangar, ainsi que deux parcelles en nature de terre et landes figurant ainsi au cadastre :
-Lieudit ROUTE NATIONALE 96 Section AP n°321 et Section AP n°322 provenant de la division de la parcelle Section AP n°102 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 37a 62 ca

- Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°319 et Section AP n°320 provenant de la division de la parcelle Section AP n°103 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 15a 32 ca
-Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°312 à Section AP n°315 provenant de la division de la parcelle Section AP n°116 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 13 a 95 ca
-Lieudit CHE DU BDR VC 202 Section AP n°184 pour une contenance de 14 a 90 ca.
Total surface : 81 a 79 ca
En conséquence,
-ordonner la mainlevée de la saisie concernant le lot 4 de la parcelle Section AP n°117 nouvellement cadastrée Section AP n°316, section AP n°317 et section AP n°318.
-pour le surplus, renvoyer la cause et les parties à l'audience d'orientation qu'il vous plaira de fixer,
-dire que les dépens de la présente procédure seront inscrits en frais privilégiés de vente.

Vu la comparution des parties lors de l'audience, représentées par leur avocat respectif, à l'exception du créancier inscrit, le Trésor Public ; le jugement sera réputé contradictoire.

La décision a été mise en délibéré au 26 juin 2023.

MOTIFS

Il résulte des éléments produits aux débats:

-que la vente est poursuivie en vertu de la copie exécutoire d'un acte de vente reçu le 15 mai 2020 par Me Arnaud BLANC, Notaire associé à EGUILLES, contenant prêt consenti par la Banque BCP ;

-qu'un commandement aux fins de saisie immobilière a été délivré le 22 Décembre 2022 et publié le 06 Février 2023 au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière d'Aix-en-Provence volume 2023 S n°16 ;

-que la saisie porte sur un ensemble immobilier tel que sus-visé;

-que concernant l'origine de propriété, lesdits droits immobiliers appartiennent à la société NOTHEN par suite de l'acte de vente reçu par Me Sébastien WILLEMIN, Notaire à Marseille, le 09 juillet 2019, publié au service de la publicité foncière d'Aix-en-Provence 1 Volume 2019 P N°9685;

-que le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence le 06 avril 2023;

-que la Banque BCP SAS sollicite au titre de son commandement de payer valant saisie, de voir retenir sa créance à la somme totale de **5.476.151,89 euros** (principal, intérêts et indemnité contractuelle) provisoirement arrêtée au 22 décembre 2022, outre intérêts postérieurs à compter du 23 décembre 2022 et jusqu'à parfait règlement, sans préjudice des autres frais dus et décomposée comme suit:

-prêt dénommé "ouverture de crédit n°1" d'un montant de 2.600.000,00 euros

-principal restant dû	2.600.000,00 euros
-indemnité de déchéance du terme	208.000,00 euros
-intérêts	Mémoire
TOTAL SAUF MEMOIRE	**2.808.000,00 euros**

-prêt dénommée "ouverture de crédit n°2" d'un montant de 2.400.000,00 euros

-principal restant dû	2.470.511,00 euros

-indemnité de déchéance du terme	197.640,89 euros
-intérêts	Mémoire
TOTAL SAUF MEMOIRE	**2.668.151,89 euros**

Dans ses dernières conclusions, elle sollicite de voir fixer le montant de la créance du poursuivant provisoirement arrêtée au 16 mars 2023 (comme cela résulte du décompte apparaissant dans la reconnaissance de dette) à la somme totale de 5.919.312,16 euros en principal, intérêts, frais et accessoires, outre intérêts postérieurs à compter du 16 mars 2023, ainsi que cela résulte de la reconnaissance de dette reçue par Me Vanina SOLARI le 03 avril 2023.

***

Il résulte de ce qui précède que la procédure est régulière au regard des dispositions des articles L.311-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'exécution , puisque reposant sur un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, ainsi que sur une reconnaissance de dette notariée.

Aux termes de l'article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'exécution, le juge de l'exécution détermine les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Sur la demande de cantonnement,

En application des dispositions de l'article L.321-6 du code des procédures civiles d'exécution, "*en cas de saisies simultanées de plusieurs de ses immeubles, le débiteur peut demander au juge le cantonnement de celles-ci.*
Il peut également solliciter du juge une conversion partielle des saisies en hypothèque sur certains de ses immeubles qui prendra rang au jour de la publication de la saisie, sous réserve de l'inscription de la sûreté dans le mois de la notification de la décision."

En application des dispositions de l'article R.321-12 du code des procédures civiles d'exécution, "*le juge de l'exécution fait droit à la demande du débiteur tendant à ce que les effets de la saisie soient provisoirement cantonnés à un ou plusieurs de ses immeubles lorsque celui-ci établit que la valeur de ces biens est suffisante pour désintéresser le créancier poursuivant et les créanciers inscrits. Le jugement rendu indique les immeubles sur lesquels les poursuites sont provisoirement suspendues. Après la vente définitive, le créancier peut reprendre les poursuites sur les biens ainsi exceptés si le prix des biens adjugés ne suffit pas à le désintéresser.*
Lorsque, dans les mêmes conditions, le juge ordonne la radiation de la saisie sur les immeubles initialement saisis qu'il désigne et l'inscription d'une hypothèque judiciaire, le créancier poursuivant, pour voir l'inscription prendre rang à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, fait procéder à la publication du jugement en marge de la copie du commandement et à l'inscription de l'hypothèque, dans les conditions du droit commun."

En l'espèce, la société débitrice expose qu'elle a entrepris de vendre les parcelles de terrain afin de solder la dette contractée et qu'elle a signé deux promesses unilatérales de vente le 15 novembre 2022 au profit de la société TK BELMONTE IMMOBILIER et de monsieur MAANEN et de madame MARTINEZ par actes authentiques de Me WILLEMIN notaire à Marseille, concernant les lots 4 et 6 de la parcelle section AP n°117 aujourd'hui divisée en trois sections à savoir : section AP n°316, section AP n°317 et section AP n°318.

Elle indique que les lots 8 et 9, objet des deux promesses, doivent être issus de la future division du lot 4, selon modification de copropriété à signer le jour de la signature de l'acte réitératif qui doit intervenir au plus tard le 30 juin 2023; que la vente du lot n°8 doit se réaliser moyennant le prix de 580.000 euros et les lots 8 et 6 moyennant le prix de 620.000 euros, les prix de cession devant être versé directement au créancier.

Il est également précisé, dans le cas particulier desdits biens, que la vente amiable global des biens objets de la présente procédure ne peut être envisagée en l'absence d'acquéreur potentiel de l'ensemble des lots, étant précisé qu'il est nécessaire d'effectuer une dépollution d'une partie du site, la société NOTHEN ayant été victime des agissements d'un ancien locataire ayant entreposé des déchets dans des proportions inacceptables et s'étant abstenu de dépolluer le site.

Dans ces conditions et par conclusions concordantes, la banque BCP accepte d'exclure de la procédure de saisie immobilière le lot 4 de la parcelle section AP n°117 nouvellement cadastrée section AP n°316, section AP n°317 et section AP n°318, pour cantonner la procédure de saisie immobilière aux lots susvisés et est d'accord pour donner mainlevée de la présente procédure de saisie immobilière sur le lot 4 de la parcelle section AP n°117 nouvellement cadastrée section AP n°316, section AP n°317 et section AP n°318.

Le Trésor Public n'a pas déclaré de créance et n'est pas intervenu.

Il sera pris acte de l'accord des parties.

Il conviendra dès lors de renvoyer, pour le surplus, la cause et les parties à une audience ultérieure.

Les dépens seront réservés.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant publiquement, par décision réputée contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

VALIDE la procédure de saisie immobilière ;

FIXE la créance de la société Banque BCP à la somme totale de 5.919.312,16 euros provisoirement arrêtée au 16 mars 2023 en principal, intérêts, frais et accessoires, outre intérêts postérieurs à compter du 16 mars 2023, ainsi que cela résulte de la reconnaissance de dette reçue par Me Vanina SOLARI le 03 avril 2023., sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution ;

PREND ACTE de l'accord de la Banque BCP et de la société Nothen sur la demande de cantonnement de la procédure de saisie immobilière ;

En conséquence,

ORDONNE le cantonnement de la procédure de saisie immobilière aux parcelles suivantes:

1/ Dans un ensemble immobilier situé à MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13650) Route nationale 96, La Coudourousse lieudit ROUTE NATIONAL 96 :
Section AP n°316
Section AP n°317
Section AP n°318
Provenant de la division de la parcelle Section AP n°117 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775
Pour une contenance de 69 a 88 ca.
Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :
Lot numéro un (1)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment B
Et les deux cent quarante-trois millièmes (243 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.
Lot numéro deux (2)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment C
Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.
Lot numéro trois (3)
La propriété exclusive et privative d'un local formant la totalité du Bâtiment D
Et les cent quatre-vingt-cinq millièmes (185 /1000 èmes) des parties communes générales.
Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

ETAT DESCRIPTION DE DIVISION— REGLEMENT DE COPROPRIETE
L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Franck GAUDIN notaire à MARSEILLE le 12 février 2020, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 12 mars 2020 Volume 2020 P n°3391.

2/ A MEYRARGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13650 Route nationale 96,
Un ensemble de bâtiments à usage industriel, commercial et d'habitation, un hangar, ainsi que deux parcelles en nature de terre et landes figurant ainsi au cadastre :
-Lieudit ROUTE NATIONALE 96 Section AP n°321 et Section AP n°322 provenant de la division de la parcelle Section AP n°102 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 37a 62 ca
- Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°319 et Section AP n°320 provenant de la division de la parcelle Section AP n°103 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 15a 32 ca
-Lieudit LA COUDOUROUSE Section AP n°312 à Section AP n°315 provenant de la division de la parcelle Section AP n°116 par un procès-verbal du cadastre publié le 13/09/2022 volume 2022 P 17775, pour une contenance de 13 a 95 ca
-Lieudit CHE DU BDR VC 202 Section AP n°184 pour une contenance de 14 a 90 ca.
Total surface : 81 a 79 ca

En conséquence,

ORDONNE la mainlevée partielle de la saisie immobilière concernant le lot 4 de la parcelle Section AP n°117 nouvellement cadastrée Section AP n°316, section AP n°317 et section AP n°318;

RENVOI, pour le surplus, la cause et les parties à l'audience du **lundi 16 octobre 2023 à 9h00**;

DIT que le présent jugement doit faire l'objet d'une mention en marge de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière auprès du Service de la Publicité Foncière d'Aix-en-Provence ;

DIT que le greffe procédera, sans autre formalité supplémentaire, à l'annexion du présent jugement au cahier des conditions de vente déposé au greffe du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence sous le numéro RG 23/01756 ;

RESERVE les dépens ;

Le présent jugement a été signé à Aix-en-Provence, le 26 juin 2023 par madame Carole ALBERT, Juge de l'Exécution et par madame Marion WALGER, Greffier, et prononcé par mise à disposition au greffe.

LE GREFFIER **LE JUGE DE L'EXECUTION**

exécution aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir
la main, à tous commandants et officiers de la force publique de
prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la présente décision a été signée. Sur la minute
par le président et le greffier du tribunal.
Pour copie conforme a été signée par le
Le Greffier