

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

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX EN PROVENCE
JUGE DE L'EXECUTION
RG 19/06128

Audience d'adjudication du 9 mars 2026 à 9h00

Notification par RPVA le 06 janvier 2026

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

POUR :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS, ayant pour société de gestion la **Société EUROTITRISATION**, société anonyme au capital de 712.728 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le n° 352.458.368, dont le siège social est sis 12 rue James Watt à Saint Denis (93200) et représenté par la Société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 334.537.206., ayant son siège social à PARIS (75020), 256 Bis rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 19 avril 2021 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier contenant celles détenues contre la SCI BASE.

AYANT POUR AVOCAT Maître Caroline PAYEN membre de la SCP DRUJON D'ASTROS & Associés, Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE, 9 bis, Place John Rewald, Les Patios de Forbin, 13100 AIX-EN-PROVENCE,

CREANCIER POURSUIVANT – INTERVENANT VOLONTAIRE

CONTRE :

La S.C.I BASE, Société Civile Immobilière au capital de 20 000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX EN PROVENCE sous le n° 449.247.931, dont le siège social est sis 413 Avenue Léo Lagrange à GARDANNE (13120), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

AYANT POUR AVOCAT Maître Baptiste CHAREYRE, demeurant SARL ARTURUS AVOCATS 485
rue Marcellin Berthelot Immeuble le Mercure C 13090 AIX EN PROVENCE

DEBITEUR SAISI

EN PRÉSENCE DE :

1/ SCP BR ASSOCIES, société civile professionnelle de mandataires judiciaires à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, immatriculée au RCS de Fort-de-France sous le numéro 481 308 401, dont l'étude est située 7, Rue Joseph d'Arbaud - 13090 Aix-en-Provence, représentée par l'un de ses co-gérants actuellement en exercice, Maître Dominique RAFONI ou Maître Laura BES, ès qualités de mandataire judiciaire de SCI JYRRA, suivant jugement du 28 octobre 2019.

2/ La Société COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE, ayant fait élection de domicile au Cabinet de la SCP DRUJON d'ASTROS & ASSOCIES, 9 Bis Place John Rewald, Les Patios de Forbin, 13100 AIX EN PROVENCE.

AYANT POUR AVOCAT Maître Caroline PAYEN
(SCP DRUJON d'ASTROS & ASSOCIES)
Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE

CREANCIER INSCRIT

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT poursuit une procédure de saisie immobilière à l'égard de la SCI BASE en vertu d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière, régulièrement signifié le 22 octobre 2019 et publié au 1^{er} Bureau des Services de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 30 octobre 2019, Volume 2019 S n° 65 sur les biens immobiliers suivant :

Dans un ensemble immobilier situé à GARDANNE (BdR), Centre Commercial Rond-Point du Lycée, 413 Avenue Léo Lagrange, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, cadastré lieudit « La Crau », Section AW n° 48 pour 06a 24ca et Section AW n° 137 pour 12a 94ca, les lots :

- ⇒ **n° 4**, à savoir **un local à usage professionnel** d'une superficie de 30,75 M² situé au premier étage, avec les 926/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1935/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du premier étage (escalier A) ;
- ⇒ **n° 5**, à savoir **un local divisé en deux parties** d'une superficie totale de 97,59 M² situé au premier étage ayant son accès par l'escalier A, avec les 273/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1139/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du premier étage (escalier A) et encore les 995/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du monte-charge ;
- ⇒ **n° 21**, à savoir **un local à usage commercial comprenant une surface de vente et une mezzanine** d'une superficie totale de 73,47 M² et les 355/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Tels que lesdits lots résultent d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi par Me BARBIER, Notaire, le 22 décembre 1988, publié le 24 janvier 1989 Volume 89 P n° 780, rectifié selon acte reçu par Me BARBIER le 14 avril 1989, publié le 21 avril 1989 Volume 89 P n° 4108.

L'assignation à l'audience d'orientation a été signifiée à la débitrice saisie le 29 novembre 2019 ; le même jour il a été procédé par voie de signification à la dénoncé du commandement aux créanciers inscrits.

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 3 décembre 2019 sous le numéro 19/06128, lequel a fixé la mise à prix à la somme de **60.000 € (SOIXANTE MILLE EUROS)**.

La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT bénéficie de deux inscriptions à savoir :

- Une hypothèque judiciaire définitive suivant bordereau d'inscription publié le 14 mars 2019 Volume 2019 V n°1452 se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 29 décembre 2015, Volume 2015 V n°7345, renouvelée selon bordereau publié le 14 mai 2018, Volume 2018 V n°2792, portant que les biens saisis et pour sûreté de la somme de 248 550,82 euros.

- Un privilège de prêteur de deniers portant sur les biens saisis suivant bordereau d'inscription publié au 1^{er} Bureau des Services de la Publicité Foncière d'AIX EN PROVENCE le 10 mars 2004 Volume 2004 V n° 1359, renouvelé le 9 mars 2020, pour sureté de la somme de 132 000,00 euros.

La SCI BASE a sollicité de Madame le Juge de l'Exécution de bien vouloir autoriser la vente amiable de l'immeuble saisi conformément aux dispositions des articles R322-15 et suivants du Code des Procédures d'Exécution.

Par jugement du 28 septembre 2020, Madame le Juge de l'Exécution a autorisé la vente amiable du bien et renvoyait les parties à l'audience du 25 janvier 2021 aux fins de vérification des conditions de réalisation de la vente.

A défaut de réalisation de la vente amiable dans les délais impartis, Madame le Juge de l'exécution, par jugement du 22 février 2021, n'a eu d'autres choix que d'ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée et a fixé l'audience d'adjudication au 14 juin 2021.

A ladite audience, les biens objets de la saisie ont été adjugés au prix de 170.000 € à Monsieur Jimmy RAPP.

Ce dernier étant défaillant dans ses obligations, le créancier poursuivant a sollicité et obtenu 22 octobre 2021 du Greffe du Juge de l'Exécution, un certificat attestant de la non-justification par l'adjudicataire de la consignation du prix ou du paiement des frais de poursuite taxés ou des droits de mutation en vue de la réitération des enchères.

Ce certificat a été régulièrement notifié tant à la débitrice, qu'à l'adjudicataire et aux créanciers inscrits selon acte en date des 18 et 19 novembre 2021.

Par ordonnance en date du 20 janvier 2022, Madame le Juge de l'Exécution a fixé l'audience d'adjudication sur réitération d'enchères au 14 mars 2022.

Par jugement rendu le 11 mars 2022, le Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de **la S.C.I BASE**, Société Civile Immobilière au capital de 20 000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX EN PROVENCE sous le n° 449.247.931, dont le siège social est sis 413 Avenue Léo Lagrange à GARDANNE (13120), vous désignant en qualité de juge - commissaire et nommant la SCP BR ASSOCIES en la personne de Me Laura BES en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire du débiteur.

Selon jugement du 05 décembre 2022, le juge de l'exécution du Tribunal Judicaire d'AIX EN PROVENCE a pris acte de l'interruption de la procédure de saisie immobilière engagée par le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS, ayant pour société de gestion la société EUROTITRISATION et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, agissant en qualité de recouvreur, venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT.

Par jugement en date du 8 juin 2023, le tribunal de judiciaire d'AIX EN ROVENCE a prononcé la liquidation judiciaire de la SCI BASE sur conversion de la procédure de redressement judiciaire, désignant la SCP BR ASSOCIES, prise en la personne de Maître Laura BES es qualité de liquidateur judiciaire.

En l'espèce, le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS a déclaré ses créances dans la mesure où :

- Suivant ordonnance rendue par le juge commissaire du tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE en date du 21 novembre 2023, la créance du FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS ayant pour société de gestion la société EUROTITRISATION et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, agissant en qualité de recouvreur, venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a été admise à titre privilégié pour un montant de 11 236,22 euros au titre des frais et émoluments de la procédure de saisie immobilière.
- Suivant ordonnance rendue le même jour par le juge commissaire du tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE, la créance du FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS ayant pour société de gestion la société EUROTITRISATION et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, agissant en qualité de recouvreur, venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a été admise pour un montant de 362 043,38 euros à titre privilégié et échu en principal, intérêts et frais provisoirement arrêtés au 11 mars 2022, outre intérêts postérieurs correspondant pour chaque prêt à compter de cette date et jusqu'à complet paiement.

Suivant courriel en date du 16 juin 2022, le conseil du FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS ayant pour société de gestion la société EUROTITRISATION et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, agissant en qualité de recouvreur, venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT sollicitait la confirmation de la SCP BR ASSOCIES es qualité de mandataire judiciaire à la procédure de redressement judiciaire ouverte par jugement du 11 mars 2022 à l'encontre de la SCI BASE sur l'absence de difficulté à reprendre la procédure de saisie immobilière interrompue.

Suivant courriel en date du 8 février 2024, le conseil du FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS ayant pour société de gestion la société EUROTITRISATION et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, agissant en qualité de recouvreur, venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT informait la SCP BR ASSOCIES es qualité de liquidateur judiciaire à la procédure de liquidation judiciaire prononcée par jugement en date du 8 juin 2023, à défaut de réponse de la part de cette dernière, de son intention de poursuivre la procédure de saisie immobilière interrompue.

Les relances faites par le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS au liquidateur judiciaire sont restées vaines et le liquidateur judiciaire n'a manifestement entrepris aucune démarche pour aboutir à sa subrogation dans les droits du créancier saisissant (C. com., art. L. 642-18, al. 2) dans le délai de trois mois prévu par l'article L. 643-2 du Code de commerce.

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS ayant pour société de gestion la société EUROTITRISATION et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, agissant en qualité de recouvreur, venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT a donc sollicité le juge commissaire par requête afin d'être autorisé à reprendre la procédure de saisie immobilière initiée par ses soins à l'encontre de la SCI BASE.

L'article L 643-2 du Code de commerce dispose que :

« Les créanciers titulaires d'un privilège spécial, d'un gage, d'un nantissement ou d'une hypothèque et le Trésor public pour ses créances privilégiées peuvent, dès lors qu'ils ont déclaré leurs créances même s'ils ne sont pas encore admis, exercer leur droit de poursuite individuelle si le liquidateur n'a pas entrepris la liquidation des biens grevés dans le délai de trois mois à compter du jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire.

Lorsque le tribunal a fixé un délai en application de [l'article L. 642-2](#), ces créanciers peuvent exercer leur droit de poursuite individuelle à l'expiration de ce délai, si aucune offre incluant ce bien n'a été présentée.

En cas de vente d'immeubles, les dispositions des premier, troisième et cinquième alinéas de [l'article L. 642-18](#) sont applicables. Lorsqu'une procédure de saisie immobilière a été engagée avant le jugement d'ouverture, le créancier titulaire d'une hypothèque est dispensé, lors de la reprise des poursuites individuelles, des actes et formalités effectués avant ce jugement. »

A l'audience du juge commissaire la SCI BASE a sollicité le renvoi de l'affaire compte tenu de l'appel en cours interjeté à l'encontre du jugement ayant rejeté la tierce opposition formée à l'encontre du jugement de liquidation judiciaire.

Le liquidateur judiciaire a rappelé l'historique du dossier et les multiples recours initiés à l'encontre du jugement de liquidation judiciaire de la SCI BASE.

En l'état des recours formés contre le jugement de liquidation judiciaire, le liquidateur a tenu en suspens toutes diligences en vue de la vente de l'actif immobilier dans l'attente que le jugement de liquidation judiciaire soit passé en force de chose jugée.

Par ordonnance en date du 29 novembre 2024, le juge commissaire a autorisé le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS ayant pour société de gestion la société EUROTITRISATION et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, agissant en qualité de recouvreur, venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT à reprendre les poursuites de saisie immobilière initiée à l'encontre de la SCI BASE devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence au stade de la réitération d'enchères en bénéficiant des actes et des formalités déjà effectuées du bien immobilier ci après désigné :

Un l'ensemble immobilier situé à GARDANNE (BdR), Centre Commercial Rond-Point du Lycée, 413 Avenue Léo Lagrange, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, cadastré lieudit « La Crau », Section AW n° 48 pour 06a 24ca et Section AW n° 137 pour 12a 94ca, les lots :

- n° 4, à savoir un local à usage professionnel d'une superficie de 30,75 M² situé au premier étage, avec les 926/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1935/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du premier étage (escalier A) ;
- n° 5, à savoir un local divisé en deux parties d'une superficie totale de 97,59 M² situé au premier étage ayant son accès par l'escalier A, avec les 273/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1139/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du premier étage (escalier A) et encore les 995/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du monte-charge ;
- n° 21, à savoir un local à usage commercial comprenant une surface de vente et une mezzanine d'une superficie totale de 73,47 M² et les 355/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Sur la mise à prix de 60.000 euros avec possibilité de baisse de mise à prix du ¼, 1/3 et même de moitié en cas de carence d'enchères.

Cette ordonnance a été publiée le 14 janvier 2025 sous les références 1324P01 2025 D N°1606.

Selon déclaration en date du 9 décembre 2024, la SCI BASE a interjeté appel de l'ordonnance entreprise.

Toutefois, à défaut de dépôt de conclusions de l'appelant dans le délai imparti par l'article 906-2 du Code de procédure civile, la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a prononcé la caducité de ladite déclaration d'appel.

Selon jugement en date du 17 novembre 2025, Madame le juge de l'exécution a ordonné la reprise de la procédure en vente forcée aux clauses et conditions fixées par le cahier des conditions de vente et fixé l'audience d'adjudication au lundi 9 mars 2026 à 9h00.

**

*

Il est procédé par les présentes conclusions à la communication :

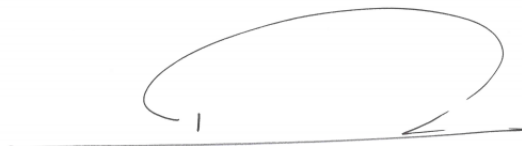
- De l'ordonnance du juge commissaire en date du 29 novembre 2024 fixant notamment la mise à prix à hauteur de 60.000,00 € (SOIXANTE MILLE EUROS) avec possibilité de baisse de mise à prix du 1/4 , 1/3 et même de la moitié en cas de carence d'enchères.
- Du PV descriptif et des diagnostics en date du 27 mai 2025.

Et ce pour la parfaite information des éventuels adjudicataires.

PAR CES MOTIFS

VOIR annexer les présentes conclusions au cahier des conditions de la vente.

SOUS TOUTES RESERVES

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line.

LISTE DES PIECES ANNEXEES AUX PRESENTES :

- L'ordonnance du juge commissaire en date du 29 novembre 2024 ;
PV descriptif et des diagnostics en date du 27 mai 2025.