

13500
02 91 91 915
TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AIX EN PROVENCE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente est déposé en application de l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution pour permettre la vente forcée en un seul lot à l'audience d'adjudication de Madame Le Juge de l'exécution près le Tribunal de judiciaire d'AIX EN PROVENCE au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier sis sur la commune de MARTIGUES 13500, Chemin de Paradis, cadastré section AP n°191 pour 42 a et 20 ca, AP n°193 pour 1ha 02 et 80 ca, et AP n° 194 pour 10 a 70 ca,

Le lot 644 de la copropriété, un appartement au 1er étage, et les 73/10.000èmes indivis des parties communes générales.

Le lot 804 de la copropriété, en un emplacement de parking numéroté et les 2/10.000èmes des parties communes générales

Ci-après plus amplement désignés.

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les

candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il s'applique à toute vente immobilière à la barre du Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses de conditions particulières, les dispositions applicables au niveau national s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuse que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions ci-après énumérées.

Table des matières

CONDITIONS PARTICULIERES	4
CHAPITRE 1 – CLAUSES ET CONDITIONS	4
Article 1 – Qualité des parties	4
Article 2 – Faits et actes de la procédure.....	6
Article 3 - Désignation des biens saisis	10
Article 4 – Description des biens.....	11
Article 5-Occupation	12
Article 6- Origine de propriété.....	12
Article 7-Renseignements d'urbanisme et dossier de diagnostic technique unique.....	13
Article 8 - Droit de préemption urbain.....	13
Article 9- Clause spéciale relative au paiement du prix et des intérêts	14

Article 10- Décharge de responsabilité.....	14
CHAPITRE II - REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX.....	15
CHAPITRE III - AUDIENCE D'ORIENTATION.....	16
CHAPITRE IV-MISE A PRIX	16
CHAPITRE V-ADJUDICATION.....	17
CONDITIONS GENERALES.....	17
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS GENERALES	17
Article 11- Cadre juridique.....	17
Article 12 - Modalités de la vente.....	17
Article 13- Etat de l'immeuble.....	18
Article 14- Baux, locations et autres conventions...	18
Article 15- Prémption, substitution et droits assimilés.....	19
Article 16- Assurances et abonnements divers	19
Article 17 - Servitudes	20
CHAPITRE VII - Enchères.....	20
Article 18 - Réception des enchères	20
Article 19 - Garantie à fournir par l'acquéreur.....	21
Article 20 - Surenchère	21
Article 21 - Réitération des enchères.....	22
CHAPITRE VIII - Vente	22
Article 22 - Transmission de propriété	22
Article 23 - Désignation du séquestre	23
Article 24-Vente amiable sur autorisation judiciaire	23
Article 25-Vente forcée.....	23
Article 26-Paiement des frais de poursuites et des émoluments...	24
Article 27- Droits de mutation.....	25
article 28-Obigation solidaire des coacquéreurs	25
CHAPITRE IV – Dispositions postérieures à la vente.....	25
Article 29 – Délivrance et publication du jugement.....	226
Article 30 -Entrée en jouissance.....	26

Article 31- Contributions aux charges.....	27
Article 32-Titre de propriété.....	27
Article 33- Purge des inscriptions.....	28
Article 34-Paiement provisionnel du creancier de premier rang.....	28
Article 35-Distribution du prix de vente.....	28
Article 36-Election de domicile	29
Chapitre V - Clauses spécifiques	30
Article 37 Immeubles en copropriété.....	30
Article 38-Immeubles en lotissement	30
Article 39- Privilège special mobilier du TRESOR PUBLIC.....	30

CONDITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE 1 - CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugées, en l'audience de vente du juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE,

Au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants, décrits au paragraphe « Désignation des biens saisis ».

Article 1 – Qualité des parties

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE PARADIS PARC, sis chemin de Paradis Allée Pierre Puget Henri Matisse, à MARTIGUES - 13500 , personne morale créée par l'article 34 de la

loi n°65-557 du 10 juillet 1965, pris en la personne de son syndic ès qualité en exercice SQUARE HABITAT-CABINET LIEUTAUD, société par actions simplifiée au capital de 150.000,00 €, inscrite au RCS MARSEILLE sous le numéro 329 072 003 , dont le siège social est Les Docks Village Atrium 10.4 10 Place de la Joliette, 13002 Marseille 2e Arrondissement

Créancier poursuivant

Ayant pour avocat postulant Maitre Lise TRUPHEME, avocat associé de l'AARPI CTC AVOCATS, 5 boulevard du Roi René, 131100 AIX EN PROVENCE, 04.13.41.53.53, lise.trupheme@ctcavocats.fr

Ayant pour avocat plaidant Maitre Laura SARKISSIAN, avocat au barreau de Marseille, associé de la SELARL GAZIELLO-SARKISSIAN, 122 rue Breteuil 13006 MARSEILLE

Qui est constituée sur les poursuites devant le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE, siégeant 40 Boulevard Carnot 13100 AIX EN PROVENCE,

Contre :

La SOCIETE POUR L'ACCESSION EN COOPERATIVE DE CONSTRUCTION PARADIS PARC "SPACC", société civile à capital et personnel variables, siège social CHEMIN DE PARADIS, Bâtiment C, 13500 MARTIGUES, SIREN 306 515 727, représentée par Monsieur Didier AMPHOUX, en sa qualité d'administrateur ad hoc de la société SOCIETE POUR L'ACCESSION EN COOPERATIVE DE CONSTRUCTION PARADIS PARC , à ces fonctions, nommée par ordonnance sur pied de requête du 14.02.2025, demeurant 29 allée de Saint jean LA BARQUE ARTEPARC DE FUVEAU Bat.C, 13710 FUVEAU,

Débiteur

Article 2 – Faits et actes de la procédure

En vertu et pour l'exécution :

1°. Le jugement rendu de manière contradictoire et contradictoire et en premier ressort par la 3ème Chambre, 1ère section, du Tribunal de grande instance d'AIX EN PROVENCE, le 09 juin 2015, signifié par acte de Maître Philippe CUNIN, commissaire de justice associé de la SCP PANSARD- MARANS-CUNIN-SALA-MONDOLONI, le 04 aout 2015, sans appel suivant certificat délivré par la greffe de la Cour d'Appel le 30 septembre 2015

2°. La délibération de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 juin 2024, autorisant le syndic à agir par voie de saisie-immobilière et fixant le montant de la mise à prix (résolutions 07-08), avec attestation de non-recours du 09 septembre 2024.

Il a été délivré le 04 aout 2025 un commandement de payer valant saisie immobilière par acte de Maître Clémence ROUSSILLON, commissaire de justice associé de la SELARL JUSTICIACTE, commissaires de justice à MARSEILLE,

Rappel du détail des sommes dues :

Postes	Montants en €
En vertu du jugement précité du 09 juin 2015	
Montant principal mentionné au dispositif	22.338,36
Domages et intérêts	2.000,00
Frais article 700	2.000,00

Décompte des intérêts au taux légal dus à compter du 09.06.2015 au 04.10.2015	4.070,69
Intérêts au taux légal et majorés compter du 05.10.2025 au 03.07.2025	10.531,73
Intérêts au taux légal et majorés compter 04.07.2025	Mémoire
Dépens de l'instance	88,32
TOTAL hors mémoire	41.029,10

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'articles R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1°) La constitution de Maître Lise TRUPHEME, avocat associé de l'AARPI CTC AVOCATS, inscrite au barreau de d'AIX EN PROVENCE, y domicilié 5 boulevard du Roi René, 131100 AIX EN PROVENCE avec élection de domicile en son cabinet,

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°) L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité foncière d'AIX EN PROVENCE,

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestrés,

8°) L'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution,

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire de justice le nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège sociale,

10°) L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 40 Boulevard Carnot ,13100 AIX EN PROVENCE,

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la

procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret N° 91-1266 du 19 décembre 1993 portant application de ladite loi,

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation,

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été régulièrement publié et enregistré le 1^{er} septembre 2025 sous le numéro de dépôt D33898 et numéro provisoire, 1324P01 Volume 2025 S00071

Le service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE a délivré le 08 septembre 2025 un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie soit le 1^{er} septembre 2025, joint au dépôt du présent cahier des conditions de vente.

Par acte en date du 30 septembre 2025, Maître Aurélie CROSSE, commissaire de justice associé de la SELARL JUSTICIACTE commissaires de justice à MARSEILLE, a délivré à la débitrice une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE, siégeant 40 Boulevard Carnot, 13100 AIX EN PROVENCE, pour le LUNDI DIX SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ A NEUF HEURES TRENTE (17.11.2025 à 9h00)

Article 3 - Désignation des biens saisis

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE en **UN SEUL LOT**,

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

Telle qu'elle résulte du titre d'acquisition par acte de Maître MARTIN-RAGET, notaire en Arles, en date du 30 septembre 1970, publié le 27 novembre 1970, Volume 3344 n°22, et suivant acte de Maître CHRISTOLOMME, notaire à MARTIGUES en date du 20 mai 1980 publié le 9 juin 1980, Volume 2949 n° 7.

Des biens et droits immobiliers situés :

Dans un ensemble immobilier sis sur la commune de MARTIGUES 13500, Chemin de Paradis, cadastré section AP n°191 pour 42 a et 20 ca, AP n°193 pour 1ha 02 et 80 ca, et AP n° 194 pour 10 a 70 ca,

Ledit immeuble ayant l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division dressé par Maître PERDIGUERO, notaire à PORT DE BOUC, le 3 janvier 1974, publié au 2eme bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 8 janvier 1974 Volume 688 n°4, approuvé par acte du même notaire le 3 janvier 1974, publié le 8 janvier 1974 Volume 688 n°6

Rectifié suivant acte reçu par le même notaire le 7 juin 1974, publié le 13 juin 1974 Volume 848 n°3

Annulé et remplacé suivant règlement de copropriété et état descriptif de division dressé par Maître BALIQUE CASTEREZ, notaire à AIX EN PROVENCE, le 29 octobre 1999, publié au 2eme bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 10 novembre 1999 Volume 99P n°7430

Désignation particulière

Le lot 644 de la copropriété, un appartement au 1er étage, et les 73/10.000èmes indivis des parties communes générales.

Le lot 804 de la copropriété, en un emplacement de parking numéroté et les 2/10.000èmes des parties communes générales

Article 4 – Description des biens

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Aurélie CROSSE commissaire de justice associé de la SELARL JUSTICIACTE commissaires de justice à MARSEILLE, 81 rue Sainte 13007 MARSEILLE, y demeurant, en date du 15 septembre 2025, annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Il y est indiqué que le bien est situé dans une copropriété avec entrées sécurisées comprenant plusieurs bâtiments élevés de 5 étages sur rez-de-chaussée.

Le commissaire de justice y mentionne que le lot 644 est un appartement de type 5 situé au premier étage d'un immeuble élevé de 5 étages bâtiment D, composé d'une entrée, d'une cuisine avec arrière-cuisine/loggia fermée, un séjour, une salle de bain, des toilettes, de 4 chambres avec couloir, buanderie/dégagement et balcon. Exposition est-ouest. L'eau chaude et le chauffage sont collectifs

Le commissaire de justice précise que les lieux sont occupés par Monsieur Alain SANT.

Enfin, il est indiqué que lot 844 constituant un emplacement de stationnement n'a pu être localisé par le commissaire de justice.

Annexé à ce procès-verbal figure un rapport de mission établi par MASSILIA DIAG, sous la signature de Cyrielle CIANO, technicien diagnostiqueur, en date du 15 septembre 2025, lequel contient notamment un certificat de surface carrez de 98,91m² pour le lot 644 de la copropriété.

Il contient également états ou constats relatif à l'Electricité-Etat des Risques et Pollutions-DPE-Termites-Amiante- Mesurage superficie.

Ce rapport mentionne qu'il a été repéré des matériaux et de produits contenant de l'amiante, sur des Panneaux fibro-ciment collés ou vissés, dans les 4 chambres et la cuisine, pour lesquels il est recommandé de réaliser une évaluation périodique :

Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

En revanche il y est mentionné que l'installation intérieure comporte une ou des anomalies, pour lesquelles il est conseillé de faire réaliser des travaux dans les meilleurs délais.

Il est également annexé au présent cahier des conditions de vente.

Article 5-Occupation

Aux termes du procès-verbal descriptif du susvisé, il est consigné sur constatations du commissaire de justice, que les lieux sont occupés par Monsieur Alain SANT, sans plus de précision.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

Article 6- Origine de propriété

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Lesdits biens appartiennent à la société PARADIS PARC "SPACC" suivant acte de Maître MARTIN-RAGET, notaire en Arles, en date du 30 septembre 1970, publié le 27 novembre 1970, Volume 3344 n°22, et suivant acte de Maître CHRISTOLOMME,

notaire à MARTIGUES en date du 20 mai 1980
publié le 9 juin 1980, Volume 2949 n° 7.

Article 7-Renseignements d'urbanisme et dossier de diagnostic technique unique

Un extrait et un plan cadastral sont annexés au présent cahier des charges et conditions de la vente.

Est également annexé une note de renseignement d'urbanisme délivré par TOMBAREL en date du 23 septembre 2025.

Article 8 - Droit de préemption urbain

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la VILLE DE MARTIGUES par le greffe du Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE. La réponse de la Mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de ventes.

Dans l'hypothèse où les biens mis en vente seraient situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption.

Au terme de l'article 108 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, a été créé un article L. 616 du code de la construction et de l'habitation relatif aux dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal ainsi rédigé :

Article L. 616 du code de la construction et de l'habitation :

<< En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication

lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat ».

Article 9- Clause spéciale relative au paiement du prix et des intérêts

Les adjudicataires ne pourront pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

Article 10- Décharge de responsabilité

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des 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 du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, numéro du plan, contenance, origine de propriété ou autre énonciations; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant

l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats et huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

CHAPITRE II - REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : « *La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.* »

L'article R. 331-2 du même code précise que : « *Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la*

partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres. »

CHAPITRE III - AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le **LUNDI DIX SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ à NEUF HEURES TRENTE (17.11.2025 à 9h30)** à l'audience du juge de l'exécution immobilière du Tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE.

Conformément aux dispositions de R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

CHAPITRE IV-MISE A PRIX

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de : 75.000 € (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS)

L'article L. 322-6 du code des procédures civiles d'exécution précise que :

« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois,

à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale.

CHAPITRE V-ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du Tribunal judiciaire d' AIX EN PROVENCE, **siégeant 40 Boulevard Carnot 13100 AIX EN PROVENCE** sur le bien et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

CONDITIONS GENERALES

(Conditions générales selon rédaction du Conseil national des barreaux et l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat, créée par DCN n° 2008-002, AG du Conseil national du 12.12.2008, publiée par décision du 24.04.2009 JO du 12.05.2009, modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15.09.2012.

Annexe modifiée par DNC n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17.11.2018, publiée par décision du 13.02.2019-JO du 07.03.2019)

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS GENERALES

Article 11- 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 12 - Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

Article 14- 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 15- Prémption, 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 16- 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 17 - 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 VII - Enchères

Article 18 - 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

Article 19 - 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 3 000 euros(3.000,00 €).

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère

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

Article 20 - 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 21 - 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, Conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 VIII - Vente

Article 22 - 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 23 - Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA d'AIX EN PROVENCE désignée en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 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 séquestrée et les intérêts produits. »

Article 24-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 R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

« Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, 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 25- 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 L. 313-3 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 des articles 1347 et suivants du code civil. »

Article 26-Paiement des frais de poursuites et des émoluments

« Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente 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 vente, 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 27-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 28-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 29-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 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 30- 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 31-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 32-Titres de propriété

« En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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 33-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 34-Paiement provisionnel du créancier de premier rang

« Après la publication du titre de vente et au vu d'un

état hypothécaire, le créancier de premier 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 35- 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 l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir. »

Article 36-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. »

Chapitre V-Clauses spécifiques

Article 37-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. ».

Article 38- Immeubles en lotissement

« L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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. »

Article 39-Privilege spécial mobilier du Trésor Public

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'article 1920 alinéa 1 du Code générale des impôts, la TRESOR PUBLIC bénéficie

d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

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

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

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

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

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

Fait à AIX EN PROVENCE,

L'avocat soussigné

ANNEXES

1. Note d'urbanisme avec plan cadastral
2. Procès-verbal descriptif du 15.09.2025
3. Diagnostiques techniques et attestation superficie du 15.09.2025
4. Règlement de copropriété
5. Modificatif à RC et EDD
6. Procès-verbal d'assemblée générale du 2022
7. Procès-verbal d'assemblée générale du 2023
8. Procès-verbal d'assemblée générale du 2024
9. Procès-verbal d'assemblée générale du 2025
10. Attestation de non-recours de l'AG de 2024
11. Attestation de non-recours des AG de 2022-2023-2025
12. Registre copropriété
13. Attestation annuelle

TBR - TOMBAREL

URBANISME REGLEMENTAIRE

- NRU -

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état



TBR

TOMBAREL

1977

1, RUE DU RHÔNE - 13008 MARSEILLE

04.91.81.94.11

CONTACT@TOMBAREL.FR

WWW.TBR-TOMBAREL.FR

MARSEILLE, le 23 septembre 2025

Vos références : 2023-943 COPRO PARADIS PARC/SPACC

Nos références : NH 1244999

COMMUNE : MARTIGUES
PROPRIETAIRE : SOCIÉTÉ POUR L'ACCESSION EN COOPÉRATIVE DE
CONSTRUCTION PARADIS
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : Chemin de Paradis
NOM DE L'IMMEUBLE :
REF/CADASTRALES : SECTION AP N° 191.193.194

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -

Immeuble ne constituant pas, en l'état de la planche cadastrale, une **unité foncière**.

I. **PLU - ZONAGE**

ZONE URBAINE

Zone du centre ancien et de son extension ainsi que des villages plus à l'écart.

SECTEUR UA

II. **DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE**

Droit de Préemption Urbain Simple (DPUS)

Immeuble situé dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain Simple (DPUS) à l'exception de la vente des lots issus d'un lotissement autorisé et les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement d'une ZAC, exclus du champ d'application de ce droit de préemption pour une période de 5 ans.

Immeuble non situé dans :

- un périmètre de préemption urbain renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme,
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département),
- un périmètre où s'applique un Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

III. **PLU - EMBLEMES RÉSERVÉS**

Allonement - voirie :

Néant en l'état graphique du PLU.

Infrastructure(s) :

Néant en l'état graphique du PLU.

IV. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Constructibilité :

Mixité sociale

Pour le secteur UA strict, dans le cadre de programmes de plus de 20 logements ou 1400 m² de surface de plancher, au minimum 25 % de ce programme doit être affecté à des catégories de logements sociaux aidés par l'Etat, ce chiffre étant arrondi au nombre entier inférieur. (article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme).
Néant dans les autres secteurs.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Thématique :

OAP - Le Sentier du Littoral - situé - soumis à ses dispositions

Immeuble intéressé par :

- un ruissellement pluvial

Une OAP est un dispositif de planification stratégique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettant d'exprimer les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes (*Article L151-6 du code de l'Urbanisme*).

Transports :

Classement Sonore des Infrastructures (CSI) - catégorie 1

Immeuble situé pour faible partie Sud-Ouest dans une zone soumise au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (catégorie 1, d'une largeur de 300 mètres de part et d'autre de la voie) en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement, au regard des documents annexes du PLU.

Ce dispositif réglementaire permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit, où les constructions nouvelles doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade afin de prévenir toutes nouvelles nuisances liées au bruit.

Risques :

Ruissellement

Immeuble partiellement situé dans une zone de ruissellement pluvial péri-urbain où le permis de construire peut, sur le fondement de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

V. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

PPR approuvé(s) :

Servitude PM1 - Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) :
Mouvements différentiels de terrain - Retrait gonflement des argiles

Immeuble situé dans une zone bleu clair (B2).

Elle correspond aux secteurs soumis aux aléas moyens et aux secteurs soumis aux aléas faibles, prescrivant dans le cadre de projets de construction de bâtiments (autres que les maisons individuelles) ainsi qu'à leurs extensions, la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle. Dans le cadre de constructions de maisons individuelles et de leurs extensions, à défaut de la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, il est prescrit la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies dans ce PPR. Des règles et des recommandations sont applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

Porter à Connaissance (PAC) :

PAC - Retrait Gonflement des Argiles (RGA) - forte

Immeuble situé dans la zone d'exposition forte au regard du Porter à Connaissance (PAC) de Retrait Gonflement des Argiles (RGA).

Préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est soumis à une étude géotechnique en application de l'article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants. Cette cartographie précise les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (décret n° 2019-495 du 22 mai 2019).

Autres plans de prévention :

Inondations de cave

Immeuble partiellement situé dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave, au regard de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes fournie par le BRGM au niveau national.

Plan Particulier d'Intervention (PPI) - Site Pétrochimique de Lavera

Immeuble situé dans le périmètre d'application du Plan Particulier d'Intervention (PPI) du Site Pétrochimique de Lavera, établi sous l'autorité du préfet, définissant l'organisation des secours extérieurs dans l'hypothèse où un plan ORSEC PPI est déclenché.

VI. **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)**

Néant en l'état graphique du PLU.

VII. **INFORMATIONS ANNEXES**

Néant.

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE -

Ploomb :

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Ménules :

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral ménules dans le département.

Amiante :

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Le potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :

Potentiel de catégorie 2 – teneur faible en uranium au sein des formations géologiques présentant des facteurs géologiques particuliers pouvant localement faciliter le transfert du radon vers les bâtiments et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Taxe forfaitaire :

Pas de délibération à ce jour.

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :

La commune est exposée aux risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, inondation - Par submersion marine, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Tassements différentiels, risque industriel - Effet de surpression, thermique et toxique, transport de marchandises dangereuses.

Plan de Protection de l'Atmosphère :

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (P.P.A) des Bouches-du-Rhône a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 2 mai 2022.

Porter à Connaissance :

Relatif au risque de feux de forêts, où il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. L'avis des services concernés pourra entraîner le refus, ou assortir de prescriptions les permis de construire ou d'aménager qui comportent un risque pour la sécurité publique.

Relatif au risque sismique.

Relatif aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Relatif au risque technologique - PAC PPRt TOTAL RAFFINAGE.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux travaux souterrains (effondrements d'anciennes carrières de gypse) approuvé le 17 Août 2004.

PPRn relatif à l'Incendie de Forêt approuvé le 30 Juin 2025

PPRn relatif aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles / sécheresse) approuvé le 14 Avril 2014.

PPRt relatif au site pétrochimique de Lavéra prescrit le 1er Août 2013.

PPRt relatif à la Société TOTAL RAFFINAGE (effets de surpression, thermiques et toxiques) approuvé le 2 Mai 2014.

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'inondation :

Néant.

Littoral :

Commune soumise aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 Janvier 1986 relative à l'accès, à la protection et à l'aménagement du Littoral.

Sismicité :

La commune est située en zone de sismicité n°3 (sismicité modérée) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Environnement complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010.

Assainissement :

Le contrôle du raccordement à l'assainissement collectif n'est pas devenu obligatoire.

SAFER :

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (Article L.141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Habitat :

Mise en place d'une charte de végétalisation.

La commune est située dans une zone d'aide au logement (Pinel, PTZ, etc.) : zone A.

Si le bail est signé ou reconduit ou renouvelé à partir du 27 août 2023, la commune est située dans une zone tendue

Si le bail est signé avant le 27 août 2023 (et non reconduit ou renouvelé depuis le 27 août 2023), la commune est située dans une zone tendue

Politique de la ville :

La commune a mis en place un dispositif de "Permis de louer".

Document(s) d'urbanisme :

Commune située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) métropolitain Aix-Marseille-Provence approuvé par AP du 30 juin 2026.


Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MARTIGUES (13) :

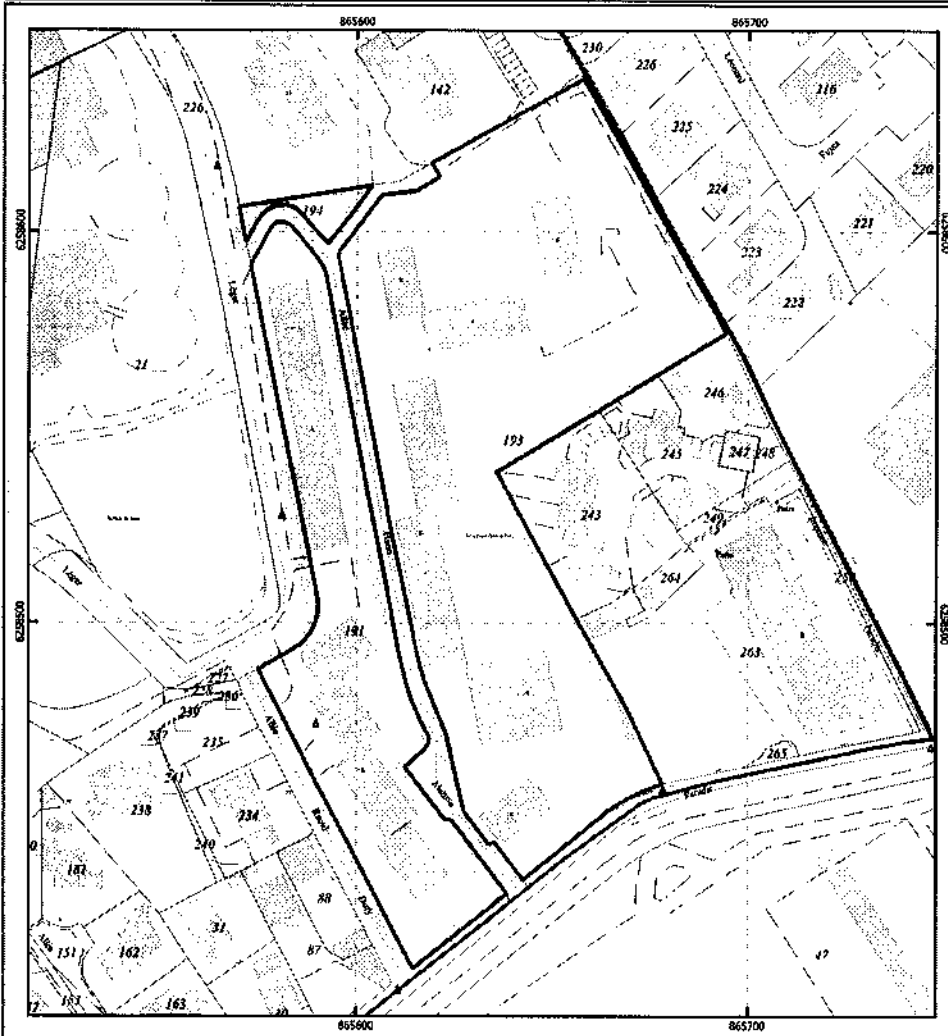
- approuvé le 10 décembre 2010,
- modifié le 3 mai 2013, le 4 novembre 2020, le 29 octobre 2021, le 12 mai 2022 et le 22 février 2024,
- modification simplifiée approuvée le 3 février 2017 et le 20 octobre 2022
- révisé le 15 décembre 2017,
- une annulation partielle du PLU par le Tribunal Administratif de Marseille le 15 octobre 2020 a été prise en compte par délibération du Conseil de la Métropole le 15 avril 2021.
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2025.



Nos références : NH 1244999

N.B. : Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble, mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration

Département : BOUCHES DU RHONE (13) Commune : MARTIGUES	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait a été produit à partir des données en Open Data mises à disposition par l'administration publique Etalab. Le plan peut également être produit directement sur le site internet : http://www.cadastre.gouv.fr/
Section : AP Echelle d'édition : 1/1250 Date d'édition : 25/04/2025 (Année normale de Paris) Coordonnées en projection : RGF93 L93 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : TBR - Tombarel 	



Demande n° 1436155 du 25/04/2025 | Références cadastrales : AP 191.193.194



VUE AÉRIENNE DU BIEN



60 m

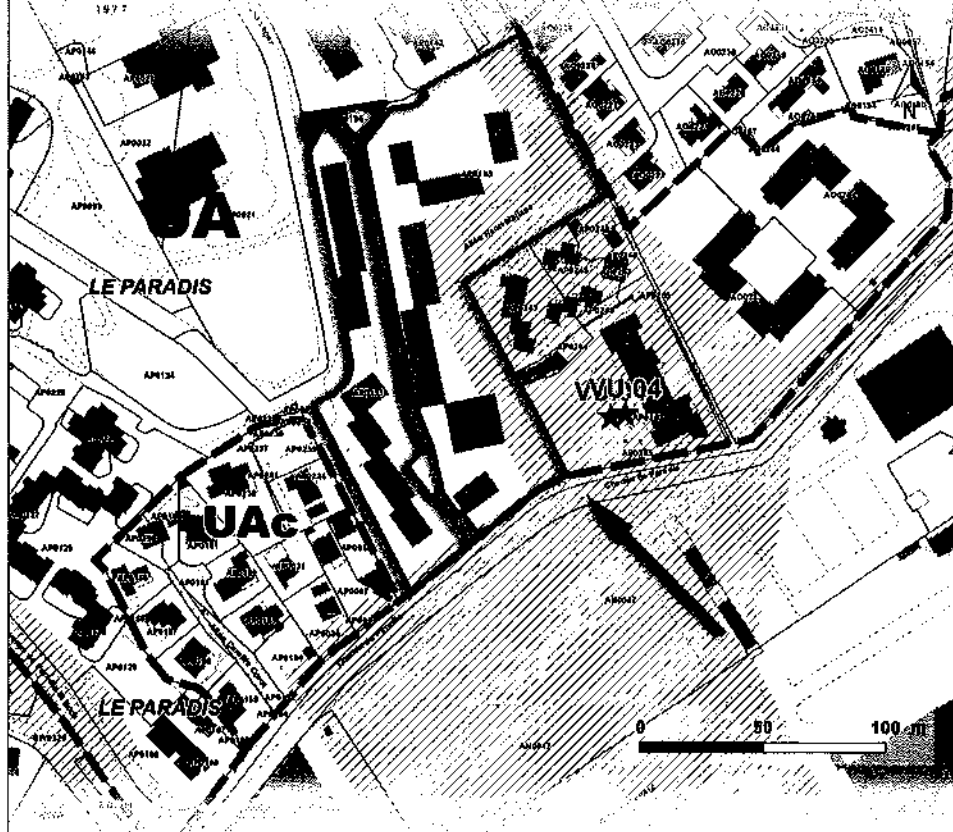
 Immeuble à l'étude

*Avertissement : Décalage du parcellaire à grande échelle.
Lors de la superposition du parcellaire cadastriel sur une orthophotographie, un décalage peut apparaître à grande échelle en raison de l'effet de parallaxe, causé par des perspectives ou altitudes différentes. La concordance parfaite entre ces données n'est pas garantie. Exercez une vigilance accrue lors des visualisations à échelle rapprochée.*

Source : IGN | Année de prise de vue aérienne : 2023 | Date de réalisation : 25 avril 2025



EXTRAIT DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU P.L.U. MARTIGUES



<p>ZONAGE</p> <p>Planification d'implantation d'aménagement et de programmation</p>	<p>ZONES INONDABLES</p> <p>Obstacle des inondations secs</p> <p>Ruissellement pluvial</p> <p>Séparation des eaux de ruissellement (Etang de Mirra et Canal de Gironde)</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>
<p>ESPACE BOISÉ CLASSÉ</p> <p>Espace boisé classé au titre de l'article 112 du Code de l'urbanisme</p> <p>Espace boisé classé au titre de l'article 112 du Code de l'urbanisme</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>
<p>ÉLÉMENTS D'APPAREILLEMENT AU TITRE DE LA LOI N° 1010 ET 22 DU CODE DE L'URBANISME</p> <p>Élément d'appareillement au titre de la loi n° 1010 et 22 du Code de l'urbanisme</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>
<p>VIES BRUYANTES</p> <p>Zone de nuisances sonores au titre de la loi n° 1010 et 22 du Code de l'urbanisme</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>
<p>BANDE DES 100 MÈTRES (CIVIL NATIONAL)</p> <p>Bande des 100 mètres (Civil National)</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>
<p>Immeuble à l'étude</p> <p>Immeuble à l'étude</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>	<p>EMPLACEMENTS GÉNÉRAUX</p> <p>Emplacement réservé pour usage</p> <p>Emplacement réservé pour éléments d'infrastructures et de constructions d'usage public</p>

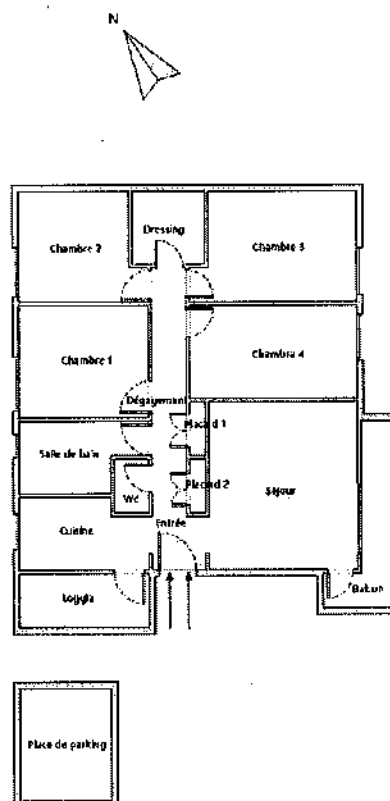
Source : P.L.U. approuvé le 20 décembre 2010 / Modification n°2 approuvée le 22 février 2014 / Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2015

<p>SELARL JUSTICIACTE COMMISSAIRES DE JUSTICE 81 rue Sainte BP 405</p> <p>13177 MARSEILLE CEDEX 20</p> <p>☎ : 04 91 33 12 63</p> <p>✉ : SELARL JUSTICIACTE Commissaires de Justice associés 81 rue Sainte 13007 MARSEILLE. contact@justiciacte-marseille.com</p> <p>Banque : BP MED BIC : CCBIFRPPM3R IBAN : FR75 1460 7000 2370 2163 3646 603</p> <p>Membre d'un Associat de Gestion Agricole par l'intermédiaire Fiscal Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté</p> <p>SIRET 84147496500017 TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR10691474965</p> <p>JUSTICIACTE MARSEILLE</p>	<div data-bbox="730 495 1118 600" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="721 663 1129 745" data-label="Section-Header"> <h2>PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF</h2> </div> <hr/> <div data-bbox="785 936 1064 965" data-label="Text"> <p>SELARL JUSTICIACTE</p> </div> <div data-bbox="746 990 1102 1019" data-label="Text"> <p>A. CROSSE & C. ROUSSILLON</p> </div> <div data-bbox="754 1041 1096 1066" data-label="Text"> <p>Commissaires de Justice Associés</p> </div> <div data-bbox="845 1079 1005 1104" data-label="Text"> <p>81 rue Sainte</p> </div> <div data-bbox="823 1122 1027 1146" data-label="Text"> <p>13007 - MARSEILLE</p> </div> <div data-bbox="798 1209 1054 1234" data-label="Text"> <p>Tel : 04.91.33.12.63</p> </div> <div data-bbox="715 1254 1137 1279" data-label="Text"> <p>contact@justiciacte-marseille.com</p> </div> <hr/> <div data-bbox="598 1355 952 1379" data-label="Text"> <p>LE QUINZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ</p> </div> <div data-bbox="598 1415 817 1440" data-label="Text"> <p>Durée de référence : 60 minutes</p> </div> <div data-bbox="598 1473 1201 1500" data-label="Text"> <p>SELARL JUSTICIACTE Commissaires de justice associés 81 rue Sainte 13007 MARSEILLE.</p> </div> <div data-bbox="598 1518 711 1541" data-label="Section-Header"> <p>A la requête de</p> </div> <div data-bbox="598 1536 1257 1639" data-label="Text"> <p>Syndicat de copropriété PARADIS PARC Allée Pierre Puget Henri Matisse 13500 MARTIGUES représenté par son syndic en exercice, la SAS SQUARE HABITAT - CABINET LIEUTAUD - Syndic d'immeuble dont le siège social est 10 place de la Joliette Atrium 10.4 1er étage 13002 MARSEILLE, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 329 072 003, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié audit siège en cette qualité.</p> </div> <div data-bbox="598 1653 1259 1720" data-label="Text"> <p>Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Lise TRUPHEME, Avocat associé de l'AARPI CTC AVOCATS, 5 boulevard du Roi René 13100 AIX EN PROVENCE, (tel. 04.13.41.53.53 (mail : lise.trupheme@ctcavocats.fr) - qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et</p> </div>
<p>Références à rappeler : Dossier : 157915 Service : 4 Responsable : GG 791092-1809</p>	
<div data-bbox="399 1012 539 1137" data-label="Section-Header"> <h3>ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE</h3> </div> <div data-bbox="421 1158 517 1180" data-label="Text"> <p>EXPEDITION</p> </div> <div data-bbox="418 1202 521 1285" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="351 1350 539 1456" data-label="Text"> <p>Coût : Dicoel n° 2016-230 du 26/02/16 : Empl. Art R644-3 C Com. 221,36 Emplacement complémentaire 611,82 Transp. 81 A, 444-48 9,60 Total H.T. 907,11 Total TVA 181,42 Total Euros TTC 1 088,53</p> </div>	

	<p>leurs suites et en main de qui pourront être faites toutes offres et notifications,</p> <p><u>AGISSANT EN VERTU DE</u> D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par la 3^{ème} Chambre, 1^{ère} Section, du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de AIX EN PROVENCE en date du NEUF JUIN DEUX MILLE QUINZE (09 JUIN 2015), signifié par acte en date 04 Aout 2015, sans appel suivant certifiçal délévéré par le greffe de la Cour d'Appel le 30 Septembre 2015</p> <p>D'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié en date du 4 août 2025 et demeuré sans suite,</p> <p>Une requête présentée au Président du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence en date du 7 juillet 2025 et d'une ordonnance rendue à sa suite par Madame Anne TIXEIRE, Vice-Présidente, remplaçant la Présidente selon ordonnance du 24.06.2025 et nous autorisant au besoin à pénétrer dans les lieux de manière forcée pour procéder à nos opérations de description,</p> <p><u>AL'ENCONTRE DE</u> Société POUR L'ACCESSION EN COOPERATIVE DE CONSTRUCTION PARADIS PARC « SPACC », société civile à capital et personnel variables, dont le siège social est sis Chemin de Paradis, Bâtiment D, 13500 MARTIGUES, immatriculée au SIREN 306 515 727, représentée par son administrateur ad hoc Monsieur AMPHOUX Didier Expert-comptable, demeurant 29 Allée de Saint-Jean, LA BARQUE, ARTEPARC DE FUYEAU, Bât. C à 13710 FUYEAU</p> <p>Et ayant reçu mandat de poursuivre la saisie immobilière des droits et biens immobiliers dont cette dernière est propriétaire à savoir :</p> <p>Dans un ensemble immobilier situé à MARTIGUES (13500), chemin de Paradis, dénommé Paradis Parc,</p> <p><u>Le lot numéro six-cent-quarante-quatre (644).</u> La propriété privative d'un appartement de type 5 situé au premier étage, bâtiment D composé de : d'une entrée, une arrière-cuisine, une cuisine, un couloir, placards, un water-closet, une salle de bain, trois chambres, un bureau, un salon-séjour et un balcon donnant sur le séjour</p> <p>Et les soixante-treize/dix millièmes (73/10.000èmes) indivis des parties communes générales.</p> <p><u>Le lot numéro huit-cent-quatre (804).</u> La propriété privative d'un emplacement de stationnement numéroté,</p> <p>Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes générales.</p> <p>Nous, Aurélie CROSSE, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JUSTICIACTE, Commissaires de Justice Associés demeurant 81 rue Sainte à Marseille (13), soussignée,</p> <p>CERTIFIONS NOUS ÊTRE RENDUE CE JOUR à 14 heures 00, chemin de Paradis, Résidence Paradis Parc à MARTIGUES 13500, accompagnée de Madame Cyrielle CIANO Diagnostiqueur, de Monsieur Stéphane FOURNIER Serrurier et du Capitaine Nicolas COMTE de la police nationale et ses équipes, à l'effet de procéder aux opérations de description.</p> <p>Il s'agit d'une copropriété avec entrées sécurisées, comprenant plusieurs bâtiments élevés de cinq étages sur rez-de-chaussée. Des places de stationnement se trouvent situées devant les bâtiments et les abords sont arborés.</p> <p><u>LOT N° 644 – APPARTEMENT</u></p> <p>Nous frappons à la porte de l'appartement du 1^{er} étage. Personne ne répond à nos appels réitérés, nous demandons donc au Serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte. Une fois à l'intérieur, nous constatons que l'appartement est entièrement vide de tout occupant. Nous procédons donc à notre accédit.</p> <p>Il s'agit d'un appartement de type 5 situé au 1^{er} étage d'un immeuble élevé de cinq étages, Bâtiment</p>
--	---

D, Résidence Paradis Parc, chemin de Paradis, à MARTIGUES 13500.

Les pièces sont disposées selon le schéma établi par Madame Cyrielle CIANO et ci-dessous reproduit :



Nous les parcourons dans le sens des aiguilles d'une montre.

ENTREE:

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

La pièce est équipée d'une porte palière avec judas et serrure simple, complétée de deux verrous de part et d'autre et d'un interphone (non testé).

**CUISINE**

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battant, en bois, ouvrant en façade avant de l'immeuble. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints.

Elle est équipée de meubles hauts et bas assortis, d'un évier surmonté d'un robinet mélangeur, d'une crédence carrelée et d'une table.

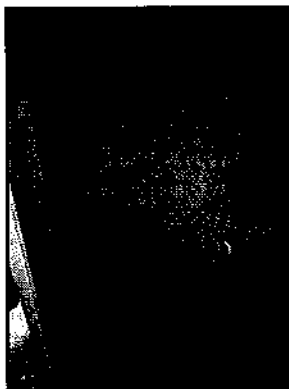


ARRIERE-CUISINE / LOGGIA FERMEE

La pièce est éclairée par une fenêtre oscillo-battante, en bois, ouvrant en façade avant. Son sol est recouvert de vinyle, ses murs et son plafond sont peints.

TOILETTES

La pièce est borgne. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints. Elle est équipée d'un W.C. avec cuvette, abattant et couvercle.

**SALLE DE BAIN**

La pièce est éclairée par une fenêtre oscillo-battante, en bois, ouvrant sur façade avant. Son sol est carrelé, ses murs sont carrelés jusqu'à hauteur d'homme, peints pour le surplus, comme son plafond.

Elle est équipée d'un radiateur, d'une baignoire surmontée d'un robinet mélangeur, d'un flexible et d'une douchette, d'un meuble vasque deux froids avec vasque surmontée d'un robinet mitigeur.



CHAMBRE 1

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants, en bois, ouvrant sur façade avant. Son sol est carrelé, ses murs sont recouverts de tapisserie, son plafond est peint.

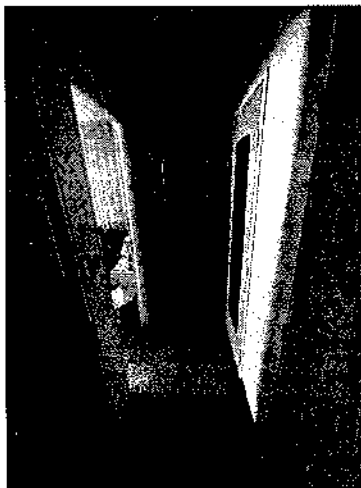
**CHAMBRE 2**

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants, en bois, ouvrant sur façade avant. Son sol est carrelé, ses murs sont recouverts de tapisserie, son plafond est peint. Elle est équipée d'un radiateur.



COULOIR

Un couloir central dessert l'ensemble des chambres de l'appartement. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints. Elle comprend deux placards équipés d'étagère et de tringles pour suspendre les vêtements.

**BUANDERIE/ DEGAGEMENT**

La pièce est borgne. Son sol est carrelé, ses murs et son plafond sont peints. Elle comprend une arrivée d'eau pour y installer un lave-linge.



CHAMBRE 3

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants, en bois, ouvrant sur façade arrière. Son sol est carrelé, ses murs sont recouverts de tapisserie, son plafond est peint.
Elle est équipée d'un radiateur.

**CHAMBRE 4 – BUREAU**

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants, en bois, ouvrant sur façade arrière. Son sol est carrelé, ses murs sont recouverts de tapisserie, son plafond est peint.
Elle est équipée d'un radiateur.

