

Cour appel d'Aix en Provence

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON

JUGE DE L'EXECUTION

SAISIE IMMOBILIERE

N° de dossier : N° RG 23/00070 - N° Portalis DB3E-W-B7H-MOFP

Minute n°: 24/58

Date : 28 Mars 2024

Affaire : S.D.C.

JUGEMENT D'ORIENTATION

COMPOSITION DU TRIBUNAL

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 22 février 2024 devant Alexey VARNEK, juge de l'exécution immobilière, assisté de Valérie DAGUENET, greffier.

A l'issue des débats, le juge de l'exécution a indiqué que le jugement, après qu'il en ait délibéré conformément à la loi, serait rendu par mise à disposition au greffe le 28 mars 2024.

A LA REQUETE DE :

**Le syndicat des copropriétaires de la copropriété HAMEAU DU LUBERON** sise Domaine de la Coudoulière, Place des Alpilles, Allée Mont V - 83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES, représenté par son Syndic, le Cabinet FONCIA TOULON, SAS immatriculée au RCS de TOULON sous le n° SIREN 308 174 523 ayant son siège social à TOULON (83000), 95 Rue Montebello, Caserne Lamer, Quartier Montety, représentée par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Me Laetitia CRISCOLA, Avocat au Barreau de TOULON

CONTRE

**Monsieur XXX**

Non comparant ni représenté

Copie(s) délivrée(s) le : 28/3/24

à : Me Laetitia CRISCOLA - 1004

## **EXPOSE DU LITIGE**

le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE HAMEAU DU LUBERON, pris en son syndic en exercice la SAS FONCIA TOULON, poursuit la vente aux enchères suivant commandement de payer valant saisie immobilière en date du 5 octobre 2023, délivré par la SAS DENJEAN PIERRET VERNANGE, publié au 2<sup>e</sup> Bureau du Service de la publicité foncière de TOULON le 20 octobre 2023, volume 2023 S n° 63, portant sur les biens immobiliers situés sur la commune de SIX FOURS LES PLAGES ci-après décrits:

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE HAMEAU DU LUBERON, sis Place des Alpilles, Allée Mont V, cadastré Section AV 470 Lieudit LA COUDOULIERE, le lot n°158 comprenant une cave, le lot n° 231 comprenant un appartement, le lot n°347 comprenant une aire de stationnement et le lot n°348 comprenant une aire de stationnement,

lesdits biens immobiliers appartenant à Monsieur XXX

Par acte d'huissier du 11 décembre 2023, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE HAMEAU DU LUBERON, pris en son syndic en exercice la SAS FONCIA TOULON, a fait assigner Monsieur XXX d'avoir à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de TOULON aux fins de :

- constater que sa créance est liquide et exigible conformément aux textes légaux ;
- statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes ;
- fixer le montant de sa créance, décompte d'intérêts arrêté au 29 septembre 2023, à la somme totale de 7.455,85 euros, en principal, intérêts et frais, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution ;
- déterminer les modalités de poursuite de la procédure ;
- le cas échéant statuer sur une éventuelle demande de vente amiable et en fixer les modalités ;
- en cas de vente forcée, fixer la date de l'audience de vente et déterminer les modalités de visite de l'immeuble ;
- l'autoriser à procéder à une publicité sur internet en sus des publicités légales et sommaires prévues par le code des procédures civiles d'exécution ;
- ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente.

Au jour de la publication du commandement il n'existait aucun créancier inscrit.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe de ce siège le 14 décembre 2023.

L'affaire a été appelée à l'audience d'orientation du 22 février 2024. Lors de celle-ci, le créancier poursuivant a sollicité la vente forcée dans les termes de son assignation .

Monsieur XX n'était ni comparant ni représenté.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

La présente décision sera réputée contradictoire en application de l'article 473 du code de procédure civile. Par ailleurs, en application de l'article 472 du code de procédure civile, même si le défendeur ne comparait pas, le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

L'article L. 311-2 du code des procédures civiles d'exécution dispose que tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par la loi.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE HAMEAU DU LUBERON, pris en son syndic en exercice la SAS FONCIA TOULON, agit sur le fondement d'un jugement du Tribunal judiciaire de TOULON en date du 4 novembre 2021.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE HAMEAU DU LUBERON, pris en son syndic en exercice la SAS FONCIA TOULON, a produit aux débats :

- la copie exécutoire de ladite décision ;
- le bordereau d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire ;
- le procès-verbal d'assemblée générale autorisant les poursuites ;
- le décompte de sa créance arrêté au 29 septembre 2023.

En outre, les éléments contenus dans le cahier des conditions de vente permettent de vérifier que le bien immobilier concerné est saisissable.

Il convient de constater que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont remplies.

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-18 du même code, il y a lieu de retenir comme montant de la créance du créancier poursuivant, décompte d'intérêts arrêtés au 29 septembre 2023, à la somme totale de 7.455,85 euros en principal, intérêts et frais, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Enfin, le débiteur n'a pas comparu pour solliciter la vente amiable et justifier que celle-ci serait susceptible d'intervenir dans les conditions prévues par les articles R. 322-21 et R.322-22 du code des procédures civiles d'exécution.

Il convient en conséquence, en application des articles R. 322-15 et R. 322-26 du code des procédures civiles d'exécution, d'ordonner la vente forcée de l'immeuble et de fixer la date d'adjudication.

La publicité de la vente forcée sera aménagée suivant les modalités particulières définies au présent dispositif. Il y a également lieu de dire que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe.

#### PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire, en premier ressort,

**CONSTATE** que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont remplies ;

**RETIENT** comme montant des créances du créancier poursuivant, décomptes d'intérêts arrêtés au 29 septembre 2023, à la somme totale de 7.455,85 euros, en principal, intérêts et frais, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution ;

**ORDONNE** la vente forcée des biens et droits immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière, plus amplement désignés dans le cahier des conditions de la vente, sur la mise à prix de **15.000 euros** ;

**FIXE** la date d'adjudication à l'audience du **27 juin 2024 à 15 heures**, tenue par le juge de l'exécution, saisie immobilière, près le Tribunal judiciaire de TOULON ;

**DIT** que la vente aura lieu aux conditions générales des clauses du cahier des conditions de la vente ;

**DIT** que la publicité de la vente aura lieu conformément aux dispositions des articles R.322-30 à R. 322-33 et de l'article R. 322-36 du code des procédures civiles d'exécution;

**AUTORISE** les aménagements de publicité légale et publicités sommaires sollicités par les créanciers poursuivants dans leur assignation, afin notamment de compléter les mentions obligatoires par une description plus détaillée du bien comprenant une photographie de l'immeuble, et la réduction de la taille des caractères à une hauteur inférieure au corps 30 afin que la totalité du texte puisse être insérée dans une seule page de format A3 ;

**AUTORISE** en outre un aménagement judiciaire de la publicité en autorisant la publication de la vente sur un site Internet spécialisé en matières d'enchères immobilières, parution comprenant des photographies du bien et les éléments de publicité visés à l'article R. 322-32 du code des procédures civiles d'exécution ;

**DIT** que les frais correspondants seront passés en frais privilégiés de vente et taxés comme tels sur production de justificatifs ;

**AUTORISE** au maximum deux visites de l'immeuble et **DESIGNE** à cet effet la SAS DENJEAN- PIERRET VERNANGE, huissier ayant établi le procès-verbal de description des biens et droits immobiliers saisis, aux jours qu'il fixera suivant ses disponibilités, dans les trois semaines précédant la vente, à l'exception des dimanches et jours fériés ;

**DIT** que l'huissier pourra le cas échéant se faire assister d'un ou plusieurs professionnels agréés, chargés d'établir ou de réactualiser les diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur ;

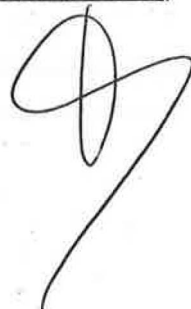
**DIT** que l'huissier pourra se faire assister si besoin d'un serrurier et de la force publique;

**DIT** que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe ;

**DIT** que la présente décision sera **notifiée par le créancier poursuivant** à la partie saisie et aux créanciers inscrits.

**AINSI jugé et prononcé par mise à disposition au greffe du Juge de l'Exécution, saisie immobilière, près le Tribunal Judiciaire de TOULON, le vingt huit Mars deux mil vingt quatre.**

**LE GREFFIER,**



MANDEMENT

En conséquence, la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE **LE JUGE DE L'EXECUTION**

A tous huissiers de justice sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution,

Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET DELIVRÉE PAR LE DIRECTEUR DE GREFFE SOUSSIGNE

**LE DIRECTEUR DE GREFFE**

