

**SCP JOLY – CUTURI - WOJAS
AVOCATS DYNAMIS EUROPE**

Avocat au Barreau de BORDEAUX

27 rue Boudet
33000 Bordeaux

Tél. : (0)5 57 14 46 40 – Fax : (0)5 57 85 82 26

Case Palais : 883

e-mail pour Me JOLY: ej@dynamis-europe.com

e-mail pour Me CUTURI : cco@dynamis-europe.com

e-mail pour Me WOJAS : fdw@dynamis-europe.com

AFFAIRE : BANQUE CIC SUD OUEST/SCI SIMALEX - PASTRE
19000188 - CCO/CCO/LI

DIRE N°3 RECAPITULATIF

A annexer au cahier des conditions de la vente

Maître Carolina CUTURI-ORTEGA, avocat de la SCP JOLY – CUTURI-WOJAS AVOCATS DYNAMIS EUROPE (ADE), avocat au barreau de BORDEAUX, y demeurant 27 rue Boudet avocat constitué pour :

La BANQUE CIC SUD OUEST

Entend apporter les précisions suivantes :

Concernant les modalités d'occupation du bien et en complément de l'article 5 du cahier des conditions de la vente, le créancier entend indiquer que :

1- Concernant le 1^{er} étage :

Selon les dires du gérant de la société SIMALEX en date du 04.06.2020, il n'y aurait pas de bail au nom de la locataire, Madame PASTRE, dans la mesure où un bail concernant le 1 étage a été signé avant le mariage des conjoints PASTRE au seul nom de Monsieur Michel PASTRE (procédure de divorce en cours).

Le créancier a annexé par Dire n°2 au CCV le document suivant :

- Bail au nom de Monsieur Michel PASTRE (1^{er} étage de la maison) en date du 28.04.2015

Selon les dires du gérant de la société SIMALEX en date du 07.09.2020, « aucun bail a été signé entre Madame Pastre et la sci Simalex. Un seul bail a été signé entre moi-même et la sci le 1/05/2015 et a pris fin le 30/04/2018. Par contre le jugement de non conciliation a donné la jouissance de l'étage de la maison à, pour la durée de la procédure, Madame Pastre Sanze le 5 juillet 2019. Bien sûr aucun loyer n'a été versé. »

Il est annexé au cahier des conditions de vente un extrait de l'ordonnance de non conciliation du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX en date du 05.07.2019, aux termes de laquelle : il est attribué « la jouissance du logement du ménage à l'épouse ».

Il est rappelé l'article 254 du Code Civil aux termes duquel : « Lors de l'audience prévue à l'article 252, le juge prescrit, en considération des accords éventuels des époux, les mesures nécessaires pour assurer leur existence et celle des enfants jusqu'à la date à laquelle le jugement passe en force de chose jugée ».

En tout état de cause, la procédure de divorce est inopposable aux tiers.

2- Concernant le rez-de-chaussée, aménagé en bureaux, :

Selon les dires du gérant en date du 04.06.2020, la société SAS FINANCE ET FUTUR, gérée par Monsieur PASTRE bénéficierait d'un bail.

Le créancier a annexé par Dire n°2 au CCV le document suivant :

- Bail au nom de la société FINANCE ET FUTUR (partie basse de la maison agencée en bureau) en date du 28.04.2018

Selon les dires du gérant de la société SIMALEX en date du 07.09.2020, « *le bail entre la sci simalex et finance et futur a été signé le 1/05/2018 et a pris fin le 31/12/2019. Aucun loyer n'est versé depuis cette date* ».

Aucune quittance de loyers ni preuve de l'enregistrement des baux n'a été versée à ce jour.

En tout état de cause, l'opposabilité de tout bail pourrait être contestée si leur antériorité par rapport à la signification du commandement de payer valant saisie immobilière n'était pas démontrée.

Le créancier poursuivant annexe au CCV le courriel de Monsieur PASTRE en date du 08.09.2020 contenant la lettre de Monsieur PASTRE adressée à la SCI SIMALEX en date du 25.02.2018 « *confirmant son intention de ne pas renouveler le bail* », ainsi que la lettre de la société FINANCE ET FUTUR adressée à la SCI SIMALEX en date du 25.11.2020 « *confirmant la dénonciation du bail au 31.12.2019* ».

Fait à BORDEAUX

Le 08.09.2020

- **Extrait de l'ordonnance de non conciliation du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX en date du 05.07.2019**
- **Lettre de Monsieur PASTRE adressée à la SCI SIMALEX en date du 25.02.2018**
- **Lettre de la société FINANCE ET FUTUR adressée à la SCI SIMALEX en date du 25.11.2020**

RG N°20/01

TAMPON DU GREFFE