

T.G.I. TOULON  
REÇU LE  
19 NOV. 2019  
Ventes - Expropriations

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **SAISIE IMMOBILIERE**

POURSUIVIE PAR DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON SUR LES IMMEUBLES SUIVANTS :

Sur la commune de LA GARDE (Var), ZAC La Pauline –Chemin de la Planquette / 26 Impasse de la Pauline, un bâtiment mitoyen constituant le lot n°21 de la ZAC de la Pauline, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, figurant au cadastre de ladite commune section AN 421 pour une contenance de 06 ares 01 centiares aménagé comme suit :

#### **1. Au rez-de-chaussée :**

##### **- un studio d'une superficie habitable de 21,57 m<sup>2</sup> situé en partie centrale du bâtiment :**

Ce logement est composé d'une pièce principale avec cuisine ouverte, une salle d'eau avec WC et cabine de douche, le tout agrémenté d'une terrasse côté ouest.

##### **- un appartement de type T2 d'une superficie habitable de 32,95 m<sup>2</sup> situé au nord :**

Ce logement est composé d'une entrée qui donne sur une pièce principale, un coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC et cabine de douche.

##### **- un appartement de type T2 d'une superficie habitable de 40,11m<sup>2</sup> situé à l'extrémité sud :**

Ce logement est composé d'une pièce principale avec cuisine ouverte, un WC, une salle d'eau avec cabine de douche, une chambre, le tout agrémenté d'une terrasse à l'est.

**- un garage d'une superficie de 26,62 m<sup>2</sup>.**

**- un appartement de type T2 d'une superficie habitable de 29,03 m<sup>2</sup> situé au sud :**

Ce logement est composé d'une pièce principale avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau avec WC et cabine de douche, et est agrémenté à l'est d'une terrasse et à l'ouest d'un jardinet.

**- un appartement de type T3 d'une superficie habitable de 51,13 m<sup>2</sup> situé au nord :**

Ce logement est composé d'une pièce principale avec cuisine ouverte délimitée par une banque, deux chambres, une salle d'eau avec WC et cabine de douche, et est agrémenté au nord d'un jardinet et au sud d'une terrasse.

**2. Au premier étage :**

**- un premier studio d'une superficie habitable de 15,01 m<sup>2</sup> situé à l'est :**

Ce logement est composé d'une pièce principale avec cuisine semi-ouverte et d'une salle d'eau avec WC et receveur de douche.

**- un deuxième studio d'une superficie habitable de 18,57 m<sup>2</sup> situé à l'est :**

Ce logement est composé d'une pièce principale avec cuisine ouverte et salle d'eau avec WC et receveur de douche.

**- un troisième studio d'une superficie habitable de 25,69 m<sup>2</sup> situé au sud :**

Ce logement est composé d'un dégagement, d'une pièce principale avec cuisine ouverte et d'une salle d'eau avec WC et cabine de douche fermée.

**- un appartement de type T2 d'une superficie habitable de 75,24 m<sup>2</sup> situé au nord-ouest :**

Ce logement est composé d'une pièce principale agrémentée d'une cheminée avec cuisine ouverte délimitée par une banque, une salle d'eau avec WC et cabine de douche fermée, une chambre ainsi qu'une vaste terrasse.

### **SAISIS A L'ENCONTRE DE**

La **Société dénommée THEO**, Société Civile Immobilière au capital de 152,45 €, inscrite au RCS de TOULON sous le numéro 413 181 108, dont le siège social est à TOULON 83200 – 1267 Corniche Marius Escartefigue – La Marjolaine.

### **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE**

La **SA BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE**, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L 512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, inscrite au RCS de NICE sous le N°058 801 481, dont le siège social est à NICE 06000 - 457 Promenade des Anglais, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, domicilié de droit audit siège en cette qualité,

**Venant aux droits de la SA BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR**, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, inscrite au RCS de NICE sous le N° 955 804 448, dont le siège social est à NICE 06000 - 457 Promenade des Anglais,

**AYANT POUR AVOCAT Me Jean-Baptiste DURAND**, MEMBRE DE L'AARPI DDA & ASSOCIES, DU BARREAU DE TOULON, DONT LE CABINET EST SIS A LA VALETTE-DU-VAR 83160 – LE MILLENIUM – 145 PLACE GENERAL DE GAULLE,

LEQUEL SE CONSTITUE SUR LA PRESENTE POURSUITE DE VENTE ET CHEZ LEQUEL DOMICILE EST ELU.

### **SUIVANT COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE**

Du ministère de Maître Arnaud FIGONI, Huissier de Justice associé dans la SCP Robert PELISSERO-Thierry MARCER-Arnaud FIGONI, Huissiers de justice associés à CUERS 83390 – Chemin de la Guinguette, signifié le 11 septembre 2019 à la SCI THEO.

### **EN VERTU**

- 1. De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 31 juillet 2007 par Maître Jean-Pierre PORCEL**, Notaire associé à la SEYNE-SUR-MER 83500 – 82 Boulevard Etienne Peyre, contenant prêt habitat n° 07011659 d'un montant initial de 530.000,00 €, assorti d'un taux d'intérêt nominal de 4,35% l'an et amortissable sur 240 mois dont 12 échéances mensuelles en franchise totale consenti par la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, devenue BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, à la SCI THEO.

2. **Du commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 11 septembre 2019** à la SCI THEO, suivant exploit de Maître Arnaud FIGONI, Huissier de Justice associé dans la SCP Robert PELISSERO-Thierry MARCER-Arnaud FIGONI, Huissiers de justice associés à CUERS 83390 – Chemin de la Guinguette, ledit commandement publié au 1<sup>er</sup> Bureau du SPF de TOULON le 19 septembre 2019 vol 2019 S 72.

**POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES CI-APRES DEVENUES EXIGIBLES, PROVISOIEMENT ARRETEES AU 27.08.2019 :**

- Décompte provisoirement arrêté en intérêts au 16.07.2019 tel qu'annexé aux quatre mises en demeure du 16 juillet 2019.....**289.286,86 €**
- Intérêts de retard sur la somme de 288.820,79 € au taux de 1,90% l'an du 17.07.2019 au 27.08.2019.....**616,41 €**
- Intérêts de retard à calculer sur la somme de 288.820,79 € au taux contractuel de 1.90% l'an postérieurs au 27.08.2019 jusqu'à parfait paiement.....**A déterminer**
- Total général, outre intérêts à déterminer .....**289.903,27 €**

outre le coût dudit commandement de payer à hauteur de **502,49 €**.

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

Le commandement signifié le 11 septembre 2019 à la SCI THEO a été publié au 1<sup>er</sup> Bureau du SPF de TOULON le 19.09.2019 vol 2019 S n°72.

**AUTRES ACTES ET JUGEMENTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT (Article R322-10 3° du CPCE)**

1°) Procès-verbal descriptif du 22.10.2019,

2°) Assignation, dont copie ci annexée, signifiée le 15 novembre 2019 à la SCI THEO à comparaître à l'audience d'Orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal de céans du :

**JEUDI 09 JANVIER 2020 à 09h00**

**DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS**

PROPRIETES BATIES

Section	N°	n° voirie	Lieu-dit	Nature	Lot de copropriété
AN	421		Chemin de la Planquette Impasse de la Pauline	Maison divisée en appartements	

### PROPRIETES NON BATIES

Section	N°	N° voirie	Lieu-dit	Nature	Lot de copropriété

### Superficie des biens : (voir description en pages 1 et 2)

et plus amplement décrits, notamment quant à la composition, à la surface, dans le procès-verbal descriptif en date du 22.10.2019 dressé par Maître Arnaud FIGONI, Huissier de Justice associé dans la SCP Robert PELISSERO-Thierry MARCER-Arnaud FIGONI, Huissiers de justice associés à CUERS 83390 – Chemin de la Guinguette, annexé aux présentes.

### OCCUPATION DES LIEUX

D'après les constatations de l'Huissier de justice, le bien est occupé de la manière suivante :

#### 1. Au rez-de-chaussée :

- l'appartement de type T2 situé au nord est loué à Madame ROCHE pour un loyer de 570 € charges comprises,
- l'appartement de type T3 situé au nord est occupé à titre gratuit par le fils de Monsieur Thierry LAMPERTI,
- l'appartement de type T2 situé à l'extrémité sud est loué à Madame FROMENTIN pour un loyer mensuel de 650 €, charges comprises,
- l'appartement de type T2 situé au sud est loué à Monsieur AGUEL pour un loyer mensuel de 650 €, charges comprises,
- le studio est loué à Monsieur KHALOUCHE pour un loyer mensuel de 480 €,
- le garage est garni d'effets appartenant à Monsieur et Madame Roger LAMPERTI, qui jouissent du local à titre gratuit.

## **2. Etage :**

- l'appartement de type T2 est occupé par Monsieur et Madame Roger LAMPERTI à titre gratuit,
- le studio 1 est loué à Madame SOUIBA pour un loyer mensuel de 375 €,
- le studio 2 est inoccupé,
- le studio 3 est loué à Monsieur MARCHAND pour un loyer mensuel de 550 €.

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

## **PROPRIETAIRES – ORIGINE DE PROPRIETE**

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

La SCI THEO est propriétaire des biens grevés pour les avoir acquis suivant acte authentique reçu par Maître Jean-Pierre PORCEL, Notaire à LA-SEYNE-SUR-MER le 31 juillet 2007 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 27 septembre 2007 sous les références 2007 P 9271.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

## **ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, L'AMIANTE, ETAT ENERGETIQUE**

Cet état résulte d'une expertise diligentée par la société AGENCE D'EXPERTISES DU BATIMENT, dont le rapport est annexé au PV descriptif ci-joint de Me FIGONI Huissier de justice.

## **CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente forcée d'un bien immobilier, ordonnée par le Juge de l'Exécution.

### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente ; sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni 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.

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des décrets n°96-97 du 7 février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et n°97-855 du 12 septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelques

causes que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des charges, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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 ou assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à

l'article L 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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, de même que l'attestation prévue à l'article R.322-41-1 du CPCE, 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 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat doit se faire remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou/et un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix, et au minimum 3.000 €, et le remet à l'avocat poursuivant.

La caution ou/ et le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur ou, en cas d'adjudication remportée par le remettant et objet d'une surenchère, passé le délai de contestation de cette dernière.

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERES**

Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.

A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au Barreau du ressort du Tribunal de Grande Instance devant lequel s'est déroulée l'adjudication, sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au greffe du Juge de l'Exécution.

En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.

L'avocat du surenchérisseur devra remettre à l'avocat poursuivant le chèque de banque ou la caution bancaire à l'audience de revente sur surenchères éventuellement complété par un chèque de banque ou une caution bancaire permettant de porter la garantie au montant déterminé à l'article 9 ci-dessus énoncé s'il entend porter l'enchère au-delà du montant de sa surenchère.

La surenchère ne pourra faire l'objet d'une rétractation.

La procédure de remise de vente sera diligentée par l'avocat qui a poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce, au titre tant de la poursuite de la première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur aura droit aux émoluments de défendeur mais ne participera pas au partage du droit proportionnel.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 9 ci-dessus.

Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, sa consignation ou sa caution lui sera restituée.

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

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption.

L'adjudicataire 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.

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX**

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

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 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 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Les frais taxés comprenant les émoluments calculés selon les dispositions de l'article A. 444-191 V du Code de Commerce, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur le compte CARPA, 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 et les émoluments taxés de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

Si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date d'adjudication.

Le versement ainsi opéré emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix. Six mois après la consignation du prix, celle-ci produira à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle,

il 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.

Le cas échéant, il sera redevable des intérêts sur le solde du prix, au taux prévu à l'alinéa 3 du présent article, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire.

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

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu au tarif en vigueur, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

Le bénéficiaire de la préemption sera tenu des obligations de l'adjudicataire et particulièrement du paiement du prix, des intérêts et des frais dans les mêmes conditions que lui.

Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produit et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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 POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 :

- de le publier au Bureau du Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, 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 formalités. 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 04 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## **ARTICLE 20 – ENTREE 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 en totalité, par la perception des loyers ou fermages, à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'acquéreur devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

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

## **ARTICLE 22 – TITRE DE PROPRIETE**

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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.

La radiation des inscriptions grevant l'immeuble devra être demandée par l'acquéreur au Juge de l'exécution, saisi sur requête, conformément à l'article R.322-65 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais ainsi engendrés seront supportés par l'acquéreur.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente, et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang, figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, pas l'intermédiaire de son avocat, demander au séquestre ou au consignataire désigné, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- ⇒ un état hypothécaire sur publication du titre de vente,
- ⇒ la copie de l'état ordonné des créances,

⇒ la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre RAR, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, à la partie saisie.

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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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'intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

Les frais de la répartition et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir, en cas de pluralité de créanciers inscrits, ou en cas de créancier unique, selon les modalités ci-après définies :

- Si l'état hypothécaire sur formalité de publication du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la vente amiable judiciairement ordonnée, révèle l'existence de plusieurs créanciers inscrits sur le bien, ou s'il existe un ou plusieurs créanciers privilégiés au sens du 1° bis de l'article 2374 et de l'article 2375 du Code civil, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution est prélevée sur les fonds à répartir, dans la proportion prévue à l'article A. 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article A. 663-28, lequel fait référence à l'article R. 663-30 du même Code, sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

- Si, à la lecture de l'état hypothécaire sur formalité de publication du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la vente amiable judiciairement ordonnée, il apparaît que le créancier poursuivant est seul inscrit sur le bien saisi, et qu'il n'existe aucun créancier privilégié au sens du 1° bis de l'article 2374 et de l'article 2375 du Code civil, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir, dans la proportion prévue à l'article A. 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article A. 663-28, lequel fait référence à l'article R. 663-20 du même Code, sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V – CLAUSE SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Syndic de la copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L n°94-624 du 21/07/94).

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 les 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 accusé de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 1<sup>er</sup> 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 29 – MISE A PRIX**

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix suivante :

**TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS**  
**(350.000 €)**

Mise à prix offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Ainsi fait et dressé par l'avocat poursuivant, Maître Jean-Baptiste DURAND.

A TOULON, le 19 novembre 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a cursive 'B' and 'D', and a long horizontal stroke extending to the right.

