

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SAISIE IMMOBILIERE

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

Une propriété agricole constituée d'un terrain en nature de bois et landes, d'une superficie totale de 94 ha 90 a 63 ca, contenant diverses ruines et constructions, cadastrée comme suit :

- 1) Sur la commune de **BORMES-LES-MIMOSAS** (Var), les parcelles cadastrées section D 180 et D 182,
- 2) Sur la commune de **LE LAVANDOU** (Var), les parcelles cadastrées section D 199 à D 209,
- 3) Sur la commune de **LE LAVANDOU** (Var), les parcelles cadastrées section D 816,
- 4) Les lots de copropriété n°1 et 2 de l'ensemble immobilier situé commune de **LE LAVANDOU** (Var), cadastré section D 817.

DETAIL DES PARCELLES CONCERNEES :

- 1- Sur la commune de **LE LAVANDOU** (Var) Lieudit Boudon.
 Une propriété agricole dénommée **DOMAINE DU BOUDON** comprenant:
 - Une maison à usage d'habitation sur 2 niveaux comprenant:
 * au rez-de-chaussée: deux cuisines, un séjour, une salle à manger, deux salles de bains, deux chambres, un WC et un couloir
 * à l'étage: un salon, six chambres, une salle de bains avec WC, un dégagement et une mezzanine
 - un hangar à usage agricole
 - une ancienne métairie sur 2 niveaux comprenant:
 * au rez-de-chaussée: un poulailler, une porcherie et 3 pièces
 * et à l'étage: un grenier
 - un hangar à usage d'écuries
 - un abri
 Et un terrain en nature de bois et landes, contenant également diverses ruines.

Cadastrée sous les références suivantes :

Section D numéro 817, pour une contenance de 81ha 59a 95ca

Comprenant deux lots, savoir :

LOT NUMERO UN (1)

La partie sud de la parcelle d'une contenance de soixante hectares (60ha)

La ligne séparative d'ouest en est de ce lot au lot numéro DEUX est ainsi déterminée :

- l'angle N.O. se trouve à 364 mètres vers le Sud de l'axe du confluent du ruisseau des Campeaux et du ruisseau du Boudon
 - l'angle N.E. se trouve à 220 mètres de l'axe du ruisseau des Campeaux
- Ces deux points (N.O. et N.E.) étant réunis par une ligne brisée, formant un angle obtus situé, à 40 mètres de la maison d'habitation du Domaine du Boudon, et dans le prolongement de la façade Est.
Et les 60/81èmes de la propriété du sol

LOT NUMERO DEUX (2)

Le surplus de ladite parcelle situé au Nord de la ligne divisoire ci-dessus déterminée pour une contenance de vingt et un hectares, cinquante neuf ares, quatre vingt quinze centiares (21ha 59a 95ca)

Et les 21/81èmes de la propriété du sol

Précision étant ici faite que la parcelle D N°817 a fait l'objet d'une division en deux lots numéros 1 et 2, aux termes d'un état descriptif de division reçu par Me. CONDROYER Notaire à COGOLIN, le 18 août 1978, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 18 août 1978 Volume 2866 Numéro 15.

Ladite propriété est également cadastrée sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
D	199	Boudon			08	64
D	200	Boudon			96	25
D	201	Boudon			72	80
D	202	Boudon			23	50
D	203	Boudon			07	00
D	204	Boudon			08	52
D	205	Boudon			18	25
D	206	Boudon			89	25
D	207	Boudon		1	30	00
D	208	Boudon			48	25
D	209	Boudon		1	88	00
D	816	Boudon		6	11	80
Contenance totale				13	01	98

2- Sur la commune de BORMES LES MIMOSAS (Var) Lieu dit Sainte Marie.
Deux petites parcelles de terre permettant l'accès à la Route Nationale 98
Cadastrées sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
D	180	Ste Marie				42
D	182	Ste Marie			28	30
Contenance totale					28	72

Ainsi qu'il résulte de l'attestation notariée de propriété établie le 05 octobre 2011 par Me Marie-Christine MALAFOSSE-BORTOLOTTI, Notaire associée à ST TROPEZ.

Il est précisé qu'en venant de LA MOLE (83), les parcelles se situent sur la gauche de la RD 98 en direction de TOULON, face au Domaine de Sainte-Marie.

L'accès aux parcelles se fait par un chemin donnant sur le 9509 Route du Dom.

S'agissant des constructions, le commissaire de justice instrumentaire, dans son procès-verbal descriptif du 16 décembre 2024, a constaté ce qui suit :

- **Un bâtiment principal** est édifié sur la parcelle 202 (Commune du LAVANDOU), avec une extension récente hors d'eau. La superficie au sol mesurée, sans tenir de certaines parties du bâtiment qui se sont révélées non accessibles, est de 206,63 m².

- **Une construction en l'état de ruine** a été également constatée.

- **Une porcherie en l'état de ruine** se situe au-dessus de la bastide principale, côté est. La surface au sol mesurée est de 84,21 m².

- **Un bâtiment** est édifié derrière la porcherie, à l'état brut. La surface au sol mesurée est de 30,02 m².

- **Une bergerie** se situe en contrebas du domaine. La surface au sol mesurée est de 295,00 m².

SAISIS A L'ENCONTRE DE

La **SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE DOMAINE DECUERS**, anciennement dénommée SCEA DOMAINE DU BOUDON (modification de dénomination publiée au BODACC des 16 et 17 janvier 2010), SIRET n° 50741293000012, ayant son siège social Lieudit le Boudon 83980 LE LAVANDOU, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès qualité audit siège social,

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE

Monsieur Nicolas, Christophe, Marie CASTELLAN, né le 05 janvier 1972 à MARSEILLE 8^{ème} (13008), de nationalité française, exerçant la profession d'avocat, demeurant et domicilié 365 chemin du Camp de Sarlier, le Patio de l'Alta, Bâtiment B - 13400 AUBAGNE.

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 Sébastien TISSOT, Commissaire de Justice associé dans la SCP BLUM-BOUZEREAU-TISSOT-VIGUIER, dont le siège est à DRAGUIGNAN (Var) - 28 Boulevard Frédéric Mistral – CS 20017, signifié le 26 novembre 2024 à la SCEA DOMAINE DECUERS.

Ledit commandement a été publié au SPFE de TOULON 2 le 05.12.2024 Vol 2024 S N°131.

EN VERTU

- **De la grosse en forme exécutoire de la décision du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats au barreau de MARSEILLE du 10 janvier 2023**, revêtue d'un certificat de non-appel le 14 avril 2023, et à laquelle force exécutoire a été conférée par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE du 5 mai 2023,

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE 291.435,84 EUROS DEVENUE EXIGIBLE, PROVISoireMENT ARRETEE AU 16.10.2024

- Principal : 269.500,00 €
- Intérêts au taux légal sur la somme de 269.500 € du 10 janvier 2023 au 15 octobre 2024 : 19.049,44 €
- Frais d'inscription d'hypothèque légale du 28.08.2024 : 142 €
- Etat hypothécaire sur formalité de publication : 12 €
- Emoluments inscription d'hypothèque (articles A. 444-198 et A. 444-199 du Code de commerce) : 2.732,40 € TTC
- Intérêts au taux légal sur la somme de 269.500 € du 16 octobre 2024 jusqu'à parfait paiement : Mémoire
- **TOTAL**, outre intérêts au taux légal sur la somme de 269.500 € du 16 octobre 2024 jusqu'à parfait paiement : **291.435,84 €**

DETAIL DES INTERETS

Période	Base	Jours	Taux	Int. période	Int. cumulés
10/01/2023-30/06/2023	269500	172	2.06	2616.14	2616.14
01/07/2023-31/12/2023	269500	184	4.22	5733.19	8349.33
01/01/2024-30/06/2024	269500	182	5.07	6813.11	15162.44
01/07/2024-15/10/2024	269500	107	4.92	3887	19049.44
Base de calcul				269 500,00	
Montant des intérêts				19 049,44	
(hors frais d'inscription d'hypothèque de 2.886,40 €) : Total				288 549,44	

Outre, intérêts au taux légal sur la somme de 269.500,00 € du 16.10.2024 jusqu'à parfait paiement sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution, le commandement valant saisie-immobilière ayant engendré des frais de Commissaire (Huissier) de justice à hauteur de **169,26 €**.

Le commandement de payer valant saisie signifié le 26 novembre 2024 à la SCEA DOMAINE DECUERS a été publié au SPFE de TOULON 2 le 05.12.2024 Vol 2024 S N°131.

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

1°) Procès-verbal descriptif du 16 décembre 2024,

2°) Assignation, dont copie ci annexée, signifiée le 30 janvier 2025 à la SCEA DOMAINE DECUERS, à comparaître à l'audience du :

JEUDI 13 MARS 2025 à 09H00

3°) Dénonce et assignation, dont copie ci annexée, signifiée le 30 janvier 2025 aux créanciers inscrits.

PRECISION SUR LES BIENS SAISIS :

Surface au sol mesurée des constructions (bâtiment principal, porcherie, construction béton, bergerie) : 615,86 m²

et plus amplement décrits, notamment quant à la composition, à la surface, dans le procès-verbal descriptif en date du 16 décembre 2024 dressé par Maître Sébastien TISSOT, Commissaire (Huissier) de Justice associé dans la SCP BLUM – BOUZEREAU – TISSOT - VIGUIER, dont le siège est à DRAGUIGNAN (Var) - 28 Boulevard Frédéric Mistral – CS 20017, annexé aux présentes.

OCCUPATION DES LIEUX

Les constatations du Commissaire (Huissier) de justice ont permis de révéler que les bâtiments semblent inhabités, Monsieur Henri CHARRIER, gardien du domaine, ne vivant pas sur ledit domaine.

Les constructions sont non alimentées en électricité et en eau.

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 partie saisie, anciennement dénommée SCEA DOMAINE DU BOUDON (modification de dénomination publiée au BODACC des 16 et 17 janvier 2010), est devenue propriétaire des biens saisis suivant acte reçu par Maître Jacques POLGE, notaire à Saint Tropez (Var), en date du 05 août 2008, publié le 24.11.2008 Vol 2008 P 11346, et attestation rectificative du 16.12.2008, publiée le 31.12.2008 Vol 2008 P 12461.

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 L'AMIANTE, LA SUPERFICIE, LES TERMITES, L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Cet état résulte d'une expertise diligentée par l'entreprise EXPERT'IMO, dont le rapport sera annexé au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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 2 – MODALITES 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 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 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.

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 une 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 quelque cause 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 dépens de la vente.

ARTICLE 7 – 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 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 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, 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 se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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 Judiciaire 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 vente 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 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 III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 selon les dispositions de l'article R 322-57 du Code des procédures civiles d'exécution.

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 AMIALE 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 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.

Selon les dispositions de l'article R 322-56 du Code des procédures civiles d'exécution, 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 :

- 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 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, 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 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'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 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.

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 23 – 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 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} 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 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.

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 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 28 – 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 29 – MISE A PRIX

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

TROIS CENT MILLE EUROS
(300.000 €)

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 3 février 2025

