

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Poursuivie par devant le Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TOULON, siégeant au Palais de Justice Place Gabriel Péri, la vente sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en un seul lot d'enchères :

Sur la Commune de TOULON (83 000) 9 Rue d'Alger, cadastré Section CN 445, lieudit « Rue d'Alger. » pour une contenance de 2a 17ca, soit 217 m² :

- Le lot numéro 21 consistant en un appartement au 2ème étage, comprenant trois pièces principales, deux petites pièces donnant sur la cour intérieure de l'immeuble, une cuisine, un water-closet et un couloir

Et les 92/1.000èmes indivis des parties communes générales

SOU MIS AU REGIME DE LA COPROPRIETE : Règlement de copropriété suivant acte du 28/12/1956 de Maître Louis COURET Notaire, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON, le 28/02/1957 Volume 1943 n°35,

. Modificatif au règlement de copropriété suivant acte du 20/11/1964 de Maître ODIER Notaire, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON, le 30/11/1964 Volume 3700 n°33

. Modificatif au règlement de copropriété : acte du 11/07/1989 de Maître MERMEJEAN Notaire, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON, le 22/08/1989 Volume 89 P 7723

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

1°/ La succession de MonsieurXXX, représentée par Maître Simon LAURE, Mandataire judiciaire dont l'Etude se situe 23 Rue Peiresc 83 000 TOULON, **ès qualité de mandataire ad hoc de la succession**, désigné à ces fonctions par ordonnance rendue sur requête par Madame XXX, Présidente du Tribunal Judiciaire de TOULON, en date du 30 juin 2023

2 / La succession de Madame XXX,

représentée par Maître Simon LAURE, Mandataire judiciaire dont l'Etude se situe 23 Rue Peiresc 83 000 TOULON, **ès qualité de mandataire ad hoc de la succession**, désigné à ces fonctions par ordonnance rendue sur requête par Madame XXX Présidente du Tribunal Judiciaire de TOULON, en date du 30 juin 2023

Débiteurs saisis

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 9 rue d'Alger à TOULON (83), représenté par son syndic en exercice, NOV'AGENCE Société à Responsabilité Limitée, au capital de 7 622,45 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le numéro SIREN 334 180 783, dont le siège social est à TOULON (83 000) 5 Rue Berthelot, prise en la personne de son représentant légal en exercice, demeurant de droit audit siège social

Ayant pour avocat la SELARL IMAVOCATS représentée par Maître Laetitia CRISCOLA, Avocat au Barreau de TOULON, sur la présente poursuite de vente, et chez laquelle domicile est élu,

suyvant commandement de payer en date du 16 octobre 2023, du ministère de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE & ASSOCIES – Huissiers de justice associés à TOULON (Var), en vertu :

- d'un jugement contradictoire rendu, suivant la procédure accélérée au fond, par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 12 avril 2022, devenu définitif suivant certificat de non-appel du 16/12/2022,
- d'une inscription d'hypothèque légale attachée audit jugement, publiée au Service de la publicité foncière de Toulon 2, le 7 août 2023 Volume 2023 V 4753, suivi d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre, publié le 22 août 2023 Volume 2023 V 4984,
- d'un Procès-verbal de l'Assemblée générale supplémentaire du Syndicat des copropriétaires en date du 20 décembre 2022

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES CI-APRES DEVENUES EXIGIBLES, PROVISoireMENT ARRETEES AU 03 MAI 2022 :

- 17.884,35 € au titre des charges de copropriété exigibles à la date du 1er janvier 2022, comprenant la provision du 1er janvier 2022 au 31 mars 2022,
- 88,32 € au titre des frais de recouvrement,
- 800 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
- Outre les entiers dépens d'un montant de 139,70 €, ventilés ainsi qu'il suit : Signification assignation : 54,22 € + Droit de plaidoirie : 13 € + Signification jugement : 72,48 €

SOIT LA SOMME GLOBALE DE DIX-HUIT MILLE NEUF CENT DOUZE EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (18 912,37 €), sauf mémoires, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution à parfaire.

N'ayant pas reçu satisfaction, ce commandement a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de TOULON 2, le 24 octobre 2023 Volume 2023 S 64.

Autres actes et jugements intervenus postérieurement au commandement (Article R 322-10 3° du Code des Procédures Civiles d'Exécution) :

- Etat hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière
- Procès-verbal descriptif et diagnostics
- Assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de TOULON signifiée aux débiteurs, susvisés

- Dénonce de commandement de payer et assignation en audience d'orientation, contenant sommation de produire, signifiée aux créanciers inscrits (1°/ La Compagnie Générale de Crédit aux Particuliers connue sous le sigle CREDIPAR, venant aux droits de la Banque Diffusion Industrielle Nouvelle "DIN" et 2°/ le TRESOR PUBLIC – ADM SIP TOULON)

DESCRIPTION DES IMMEUBLES SAISIS : Etablie suivant procès-verbal descriptif, en date du 23 novembre 2023, dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE & ASSOCIES Commissaires de Justice associés à TOULON (Var), annexé aux présentes.

Composition :

Le bien consiste en un appartement situé au 2^{ème} étage, porte palière de droite d'un immeuble ancien du centre-ville de Toulon.

Il est traversant Est – Ouest.

Il est de type T4 et se compose de :

- Une pièce principale
- Trois chambres
- Une cuisine indépendante
- Une salle de bain
- Un WC indépendant
- Un cellier.

L'appartement ne dispose pas d'équipement de chauffage.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Les menuiseries sont en simple et double vitrage.

L'accès s'effectue par une porte en bois à panneaux à deux battants, de type tiercé, composée d'un verrou haut, d'un verrou bas et d'une serrure centrale laquelle est manquante.

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par Madame X qui déclare occuper à titre gracieux le bien, avec ses enfants, sans document justificatif à l'appui.

SYNDIC

SARL NOV'AGENCE SARL immatriculée au RCS de TOULON n° 334 180 783 ayant son siège social au 5 Rue Berthelot 83000 Toulon

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été déclaré.

Les provisions pour charges sont d'environ 345,96 € + 116,69 € au titre du fond ALUR, par trimestre.

Taxe Foncière :

- pour l'année 2022 : 998 €
- pour l'année 2023 : information à venir.

Servitudes : CF Règlement de copropriété et Etat descriptif de division et modificatifs éventuels – acte d'acquisition : dûment annexés

Et notamment dans l'acte d'acquisition :

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitudes sur les parties d'immeuble dont s'agit, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles qui peuvent résulter du Certificat d'Urbanisme sus énoncé, et de la Loi sur la copropriété du 10 Juillet 1965, et de tous textes subséquents en l'Etat Descriptif de Division sus énoncé, et celles pouvant être exposées ci-dessus en l'origine de propriété.

Les opérations de mesurage ont été effectuées par la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE & ASSOCIES Commissaires de Justice associés à TOULON (Var) 227 Rue Jean Jaurès, ce même jour, selon les règles et mode de calcul édictés par la loi du 18 décembre 1996 dite « Loi Carrez ».

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif, en page 24 :

MESURAGE DES PIÈCES

Dégagement	16.65 m ²
Pièce Principale	20.25 m ²
Chambre 1	13.75 m ²
Chambre 2	9.75 m ²
Salle de Bain	4.99 m ²
Cellier	2.73 m ²
Chambre 3	9.95 m ²
Cuisine	5.80 m ²
WC	1.03 m ²
TOTAL MAISON	84.90 m²

RAPPEL ETAT DATE : Pour les suites de la procédure, il est précisé que, conformément à l'arrêt de la Cour de Cassation Civ. 3^{ème} N° 20-15.633, rendu le 20 mai 2021, dans le cadre d'un transfert de propriété, opéré par acte judiciaire, il appartient à l'adjudicataire de s'acquitter de l'état daté, émis par le Syndic.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE : Suivant acte reçu le 14 avril 1987 par Maître BOYER Notaire, dont une copie a été publiée au 1er Bureau de la Conservation des Hypothèques de Toulon, le 12 juin 1987 Volume 87 P 4833.

➤ **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :** Les renseignements d'urbanisme n'étant pas connus lors du dépôt du cahier des conditions de vente, ils feront l'objet d'un acte de dépôt d'annexion ultérieur.

En tout état de cause, 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.

➤ **DIAGNOSTICS ET ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS :** Il est joint au présent cahier des conditions de vente copie des rapports techniques, dont état des risques et pollutions, établis le 23 novembre 2023, par le Cabinet BORREL – EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT, dont les conclusions sont les suivantes :

CONSTAT AMI ANTE	
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante	
ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES	
Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite dans les parties visibles et accessibles.	
EXPOSITION AU PLOMB	
Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence et Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis on évidence.	
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	
Consommations énergétiques <small>un indicateur annexe précise des usages de production d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement, déduction faite de la production d'énergie à l'intérieur</small>	Emissions de gaz à effet de serre (GES) <small>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</small>
Consommation conventionnelle : 262 kWh_{ep}/m².an	Estimation des émissions : 8 kg_{CO2}/m².an
<p>Diagramme à barres montrant les classes de performance énergétique de A à G. La performance actuelle est classée E, avec une consommation de 262 kWh/m².an et une note de 8*.</p>	<p>Diagramme à barres montrant les classes d'émissions de gaz à effet de serre de A à G. Les émissions actuelles sont de 8 kg CO2/m².an, correspondant à la classe B.</p>
DIAGNOSTIC GAZ	
L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais L'installatlon comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement	
DIAGNOSTIC ELECTRICITE	
L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'aglr afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).	

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de 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.**

* *
*

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – 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 – ÉTAT 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 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 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 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 du séquestre désigné, 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

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 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 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 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 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 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 coacquéreurs 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 – TITRES DE PROPRIETE

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 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 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 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 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 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 : CLAUSES 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 en UN SEUL LOT sur la **mise à prix suivante : TRENTE MILLE (30 000) EUROS**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Ainsi fait et dressé par Maître Laetitia CRISCOLA Avocat au Barreau de TOULON Avocat poursuivant, SELARL IMAVOCATS

A TOULON, le 22/12/23

IMAVOCATS
Société d'Avocats
23 rue Peiresc
83000 TOULON
tél : 04.94.18.98.98

LISTE DES ANNEXES

- **ASSIGNATION EN AUDIENCE D'ORIENTATION**
- **COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE SIGNIFIE**
- **ETAT HYPOTHECAIRE HORS FORMALITE**
- **ETAT HYPOTHECAIRE SUR PUBLICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE**
- **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF ET DIAGNOSTICS**
- **REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**
- **2 MODIFICATIFS AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**
- **ACTE D'ACQUISITION**