

<p style="text-align: center;"><b>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR LICITATION</b></p>
--

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de TOULON, sis au Palais de Justice – Place Gabriel Péri 83 000 TOULON, en salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur,

**LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS CI-APRES DESIGNES, EN UN SEUL LOT D'ENCHERES :**

**Sur la Commune de LE REVEST LES EAUX (83 200) Lieudit La Danillonne – 45 Vieux Chemin de la Ripelle – 15 Chemin des Danillonne – Cadastéré Section AS 127 : LOT 1 consistant en une maison d'habitation**

Etat Descriptif de division, reçu par Maître MASSIANI Notaire à OLLIOULES (83 190) en date du 13 mars 1987, dont une copie

authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de TOULON, les 8 avril et 5 mai 1987 Volume 87 P n° 2764

Pour rappel : PV de remaniement publié le 1er août 1988 Volume 88 Pn°6770 : la parcelle C 545 est devenue AS 127.

**Sur la mise à prix** : TROIS CENT CINQUANTE MILLE (350 000) EUROS avec faculté de baisse du quart puis d'un demi, en cas de désertion d'enchères

**A LA REQUETE DE :**

**Monsieur x Colicitant**

**Ayant pour Avocat la SELARL GARRY & ASSOCIES représentée par Maître Jean-Christophe GARRY Avocat au Barreau de TOULON demeurant 4 Place de la République 83 400 HYERES**

**CONTRE :**

**Madame x Colicitant**

**EN VERTU :**

- D'UN JUGEMENT RENDU PAR LE JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES PRES LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON en date du 27 avril 2018 (RG 14/04401), devenu définitif le 2 avril 2025, suivant certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, ordonnant le partage judiciaire de l'indivision post communautaire existant entre Monsieur x et en conséquence, la licitation du bien immeuble visé supra,
- SUIVI D'UNE ORDONNANCE COMPLEMENTAIRE RENDUE PAR LE JUGE CHARGE DU CONTROLE DES EXPERTISES PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON en date du 3 janvier 2025, dûment signifiée en date du 10 février 2025

**DESCRIPTION DES IMMEUBLES SAISIS** : le procès-verbal descriptif, en date du 16 décembre 2025 dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE & ASSOCIES Commissaire de Justice associés à TOULON (Var), annexé aux présentes.

**MODES D'OCCUPATIONS**

Le bien est occupé par Mme [REDACTED]

**SYNDIC**

Mme [REDACTED] nous déclare qu'il n'y a pas de syndic

**CHARGES ET TAXES**

La taxe foncière est de 2400 Euros environ selon les déclarations de Mme [REDACTED]

. Servitudes : en lecture des pages 2, 5 et 7 de l'état hors formalité ci-annexé :

<p>10) 8 juillet 1975 Vol 2253 N° 11 /  Me Milland du 24.6.1975  Servitude de passage le plus étendue  au profit de C 303,  consentie par de BOYER de CAMBRIEU  née le 29.4.1912</p>	Report 2A
<p>10) 4 mars et 5 MAI 1987 Vol 87P N° 2472 / Report 2A  ACTE Me. Massiani Not. au à Ollioules  du 10.2.1987  Servitude de passage au profit  de C 544 et C 543  consentie par LAROCHE né le 20.3.1930</p>	

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 24/08/2018	Référence d'enlèvement : 8304P03 2018P9040	Date de l'acte : 13/08/2018
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : Maître CORNILLAC PIERRE / TOULON		

Disposition n° 1 de la formalité 8304P03 2018P9040 : Vente de AS 129

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
1	[REDACTED]			[REDACTED]	
2					
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
3	POP			834 854 325	
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
3	TP	LE REVEST LES EAUX	AS 129		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 429.650,00 EUR

(...)

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 31/07/2025

Propriétaires		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	[REDACTED]	
2		
3		
4	SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS LE REVEST LES EAUX 45 CHE DE LA RIPELLE CADASTRE AS 127	

Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1et2	SD	LE REVEST LES EAUX	AS 128		
3	FD	LE REVEST LES EAUX	AS 129		
4	FS	LE REVEST LES EAUX	AS 127		

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 500,00 EUR

Cette formalité est une charge : oui

Complément : Servitude de passage de canalisations: eaux usées et eau courante

**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, en date du 16 décembre 2025, 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 :**

**SUPERFICIE uniquement pour information :**

---

## MESURAGE DES PIÈCES

---

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- PIECE PRINCIPALE.....	28.06 m <sup>2</sup>
- PETIT BUREAU .....	4.30 m <sup>2</sup>
- W.C. ....	0.92 m <sup>2</sup>
- CUISINE .....	15.04 m <sup>2</sup>
- CHAMBRE N°1 .....	22.06 m <sup>2</sup>

### ÉTAGE

- PALIER.....	1.65 m <sup>2</sup>
- CHAMBRE N°2 .....	9.90 m <sup>2</sup>
- CHAMBRE N°3 .....	11.34 m <sup>2</sup>
- CHAMBRE N°4 .....	11.33 m <sup>2</sup>
- CHAMBRE N°5 .....	16.20 m <sup>2</sup>
- SALLE DE BAINS .....	8.82 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>129.62 m<sup>2</sup></b>

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.**

### **PROCEDURES PENDANTES DEVANT LES JURIDICTIONS :**

**Monsieur xxx, colicitant poursuivant la présente licitation, déclare que deux procédures sont actuellement pendantes devant deux juridictions :**

- **1<sup>er</sup> litige : Mme x**  
**Procédure pendante devant la Chambre 1-5 de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence – RG 24/14474**

**RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE :** Le 11 décembre 2014, Madame x ont acquis en indivision une villa sise 45 vieux chemin de la Ripelle sur la commune du REVEST-LES-EAUX (83200).

Cette villa constituant le lot 2 est édiflée sur la parcelle cadastrée AS 134, divisée en deux lots de copropriété.

Par ailleurs la parcelle AS 127 a été divisée en deux lots, dont l'un est la propriété de Madame x

Pour permettre l'accès aux différents lots, il existe un chemin en deux parties, l'une bénéficiant aux différents propriétaires, dont les consorts xxx l'autre perpendiculaire aux propriétaires situés sur la parcelle AS 127.

Madame x allègue d'une part que Madame xx et Monsieur x utiliseraient sans droit la partie de la servitude dont ils ne bénéficient pas et que le mur de clôture de leur propriété empièterait sur la servitude.

Madame x a fait délivrer une assignation aux consorts x devant le Tribunal de grande instance de Toulon aux fins de s'entendre :

**CONSTATER** que les consorts [REDACTED] ne bénéficient d'aucun droit de passage sur la seconde portion de la servitude de passage litigieuse créée par acte authentique en date du 15 Octobre 1987 dressé par Maître Olivier ROQUEBERT, Notaire à OLLIOULES et bénéficiant uniquement aux parcelles cadastrées section AS numéros 127 et 133, matérialisée sur le plan en rouge.

*En conséquence,*

**CONDAMNER** les consorts [REDACTED] à ne pas utiliser la servitude litigieuse,

**CONSTATER** que le mur de clôture de la propriété appartenant aux consorts [REDACTED] empiète sur la servitude de passage bénéficiant à Madame MATHIEU,

**CONDAMNER** Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à démolir la partie de leur mur de clôture empiétant sur la servitude de passage, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé un délai de quinze jours après signification du jugement à intervenir nonobstant un éventuel appel.

**CONDAMNER** Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] une somme de 5000 € à titre de dommages et intérêts

outré intérêts au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation avec capitalisation annuelle dans les conditions prévues à l'article 1154 du Code civil,

**DIRE ET JUGER** qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées, l'exécution forcée pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un Huissier, le montant des sommes retenues par l'Huissier chargé de l'exécution en application de l'article 10 du Décret du 8 Mars 2001 (portant modification, du décret n°96-1080 du 12 Décembre 1996 sur le tarif des huissiers) sera supporté par tout succombant, en sus des frais irrépétibles et des dépens.

*En tout état de cause,*

**CONDAMNER** Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] une somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

**SOUS TOUTES RESERVES**

Par jugement en date du 2 février 2022, le Tribunal judiciaire devait juger en ces termes le litige :

**DECLARE** recevables les demandes de Madame [REDACTED]

**DEBOUTE** Madame [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes.

**CONDAMNE** Madame [REDACTED] à faire démolir la partie du mur de clôture de Madame MATHIEU empiétant sur la servitude de passage tel que constaté par l'expertise judiciaire réalisée par Monsieur SURPLY détaillée dans son rapport déposé le 10 avril 2017, dans un délai de 2 mois (DEUX MOIS) à compter de la signification de la présente décision,

**CONDAMNE** Madame [REDACTED] au paiement d'une astreinte d'un montant de 30 euros (TRENTE EUROS) par jour de retard à défaut d'exécution de la condamnation susdite dans le délai prescrit,

**CONDAMNE** Madame [REDACTED] payer à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts,

**CONDAMNE** Madame [REDACTED] verser à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de 2.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

**ORDONNE** l'exécution provisoire du présent jugement.

Par déclaration en date du 18 mars 2022, Mme x relevait appel de la décision.

Par conclusions d'incident, les consorts x ont sollicité la radiation pour défaut d'exécution.

Par ordonnance en date du 10 janvier 2023, la radiation était prononcée.

Par conclusions en date du 21 novembre 2024, Mme x a sollicité la remise au rôle.

**Une demande de fixation de l'audience de plaidoirie a été sollicitée, auprès de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, par les Consorts x**

**2<sup>ème</sup> litige : MmexU – Procédure pendante devant la  
4<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal Judiciaire de TOULON – RG  
19/03373**

**I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE**

**A/ LES FAITS :** Madame x est propriétaire d'un terrain situé 45 chemin de la Ripelle 83200 LE REVEST LES EAUX cadastré section AS127 tel que cela ressort d'un acte authentique dressé le 15 octobre 1987 par Maître Olivier ROQUEBERT Notaire à OLLIOULES.

Aux termes de cet acte, une servitude de passage a été octroyée au profit des parcelles AS127, 133 et 134 tel que cela ressort du plan dressé par Monsieur x.

Madame x est propriétaire d'une maison d'habitation située sur la parcelle AS127 qui est en copropriété avec la parcelle de Madame x

Madame x ayant installée un portail sur la servitude de passage, et se plaignant parallèlement d'un empiètement de Madame x sur la servitude de passage, une procédure judiciaire a été diligentée.

**B/ PROCEDURE**

1/ Par assignation du 9 mars 2015 devant le Tribunal de Grande Instance de Toulon, Madame x demandait la condamnation de Madame x à retirer tout obstacle l'empêchant d'utiliser sa servitude de passage.

Par conclusions, Madame x demandait la condamnation de Madame x à détruire le portail qui empiétait sur l'assiette de la servitude.

Par ordonnance du 19 juin 2015 le Tribunal Judiciaire de TOULON désignait Monsieur x en qualité d'Expert Judiciaire avec notamment pour mission :

*« DONNER au Tribunal toutes les informations permettant d'établir la date de construction du portail de Madame x, de vérifier que son édification a fait l'objet d'un permis de construire commun, de vérifier que la déclaration d'achèvement des travaux entérinée la conformité de cette construction.*

*DECRIRE les constructions respectives des parties et donner son avis sur les empiètements éventuels qu'elle constitue.*

*DIRE si les aménagements réalisés par l'une ou l'autre des copropriétaires constituent une gêne à l'accès et la circulation des véhicules automobiles ».*

**2/** Monsieur x a déposé son rapport le 17 mai 2016 qui indique précisément :

*« Le portail situé à l'extrémité OUEST de la servitude est construit sur l'air de retournement prévu à cet effet par l'état descriptif de division du 13 mars 1987 ainsi que sur le plan joint au permis de construire du 19 février 1987 et aux actes de vente des 13 octobre 1987 et 15 octobre 1987.  
L'angle NORD-EST de la construction x lot 2 ou lot B empiète sur la servitude de passage ».*

**3/** Par assignation du 27 juin 2019 Madame x demande au Tribunal de Grande Instance de Toulon de :

« DIRE ET JUGER que le portail et une partie de la maison d'habitation de Madame x empiètent sur la servitude de passage tel que cela ressort du plan dressé par l'Expert Judiciaire Monsieur x

En conséquence,

CONDAMNER Madame x à déposer son portail et détruire la partie de sa maison d'habitation empiétant sur la servitude de passage litigieuse tel que cela ressort du plan dressé par l'Expert Judiciaire Monsieur x et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard 3 mois après la signification du jugement à intervenir.

CONDAMNER Madame x à payer à Madame x une somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts.

Outre intérêt au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation avec capitalisation annuelle dans les conditions prévues à l'article 1154 du Code Civil.

DIRE ET JUGER qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées l'exécution forcée pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un huissier le montant des sommes retenues par l'huissier chargé de l'exécution en application de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 (portant modification du décret n°96-1080 du 12 décembre 1996 sur le tarif des huissiers) sera supporté par tout succombant, en plus des frais irrépétibles et des dépens.

En toute état de cause,

CONDAMNER Madame x à payer à Madame x une somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ».

Par assignation du 25 octobre 2021 Madame x a demandé l'intervention volontaire de Monsieur x

Par conclusions du 5 février 2020 Madame x demande au Tribunal de :

« DECLARER l'action de Madame x irrecevable faute de qualité à agir seule.

A titre principal,

DIRE ET JUGER que Madame x a acquis la propriété d'une partie de l'assiette de la servitude de passage par effet de la prescription trentenaire.

DEBOUTER Madame x de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions.

A titre subsidiaire,

DIRE ET JUGER que la démolition des constructions de Madame x serait une sanction disproportionnée.

DEBOUTER Madame x de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions tendant à la démolition des constructions de Madame x.

En toute état de cause,

DIRE ET JUGER que Madame x ne démontre d'aucune façon la réalité d'un éventuel préjudice.

DEBOUTER Madame x de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions tendant à condamner Madame x au paiement des dommages et intérêts.

A titre reconventionnel,

ORDONNER la démolition de la partie du mur de clôture de Madame x empiète sur la servitude de passage de l'astreinte de 1.000 € par jour passé un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement à intervenir.

CONDAMNER Madame x à verser à Madame x la somme de 8.000 € à titre de dommages et intérêts.

CONDAMNER Madame x au paiement de la somme de 3.500 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile »).

***L'affaire sera plaidée le 20 mai 2026 à 9 heures.***

### **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.

#### **PROPRIETAIRES :**

1°/ Monsieur x de nationalité française, divorcé en premières noces de Madame x suivant jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal de Grande Instance de TOULON, le 16 août 2011, dûment transcrit, marié en secondes noces à MONESTIER-DE-CLERMONT (38 650), le 26 mai 2018 avec Madame x, domicilié et demeurant Les Ormes 5 – Lotissement du Pas de l'Aiguille 38 930 CLELLES

2°/ Madame x, suivant jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal de Grande Instance de TOULON, le 16 août 2011, dûment transcrit, mariée en secondes noces à LE REVEST LES EAUX (83 200) le 27 août 2022 à Monsieur x domiciliée et demeurant à LE REVEST LES EAUX (83 200) 15 Chemin de Danillonne

**ORIGINE DE PROPRIETE :** Suivant acte reçu par Maître ROQUEBERT Notaire en date du 15 octobre 1987 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de TOULON, le 10 décembre 1987 Volume 87 P 10256.

### **CLAUSES SPECIALES**

#### **> COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de

réception (art. 63 du Décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

➤ **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Le certificat d'urbanisme d'information est ci-après annexé.

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.

➤ **CADASTRE**

L'extrait cadastral modèle 1 ainsi que la matrice cadastrale et le montant de la taxe foncière 2024 sont annexés.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Ces différents rapports établis le 16 décembre 2025 par le Cabinet BORREL EXPERTISES sont annexés au présent cahier des conditions de la vente sur licitation, ainsi que l'état des risques naturels et pollution, dont les conclusions sont précisées ci-après :

<b>CONSTAT AMIANTE</b> Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante
<b>ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES</b> Le présent examen fait état de présence de Termite le jour de la visite dans les parties visibles et accessibles.
<b>DIAGNOSTIC ELECTRICITE</b> L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
<b>DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE</b> Attestation sur l'honneur de non établissement du DPE

**Chapitre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales**

**ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre

général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

## **ARTICLE 2 – 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 les parties 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.

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

## **ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

## **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

<b>Chapitre II : Enchères</b>
-------------------------------

#### **ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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 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 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

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 restituée 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 9 – SURENCHÈRE**

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 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

#### **ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

#### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

#### **ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

#### **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

### **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

<b>Chapitre V : Clauses spécifiques</b>
---

### **ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devrait 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 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### **ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION**

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication.

En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui

attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

## **ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

**Ainsi fait et dressé par Maître Jean-Christophe GARRY, Avocat poursuivant, associé de la SELARL GARRY & ASSOCIES**

A HYERES, le 23 mars 2026

<b>LISTE DES ANNEXES</b>
--------------------------

- **Titre** : Jugement rendu par le juge aux affaires familiales près le Tribunal de grande instance de toulon en date du 27 avril 2018 (RG 14/04401), devenu définitif suivant certificat de non-appel du 2 avril 2025, suivi d'une ordonnance complémentaire rendue par le juge chargé du contrôle des expertises près le Tribunal judiciaire en date du 03/01/2025
  
- **PVD et DIAGNOSTICS**
  
- **Etat hypothécaire hors formalité**
  
- **Extrait cadastral modèle 1**
  
- **Matrice cadastrale**
  
- **Taxe foncière 2024**
  
- **Certificat d'urbanisme d'information**

➤ **Acte d'acquisition (à venir)**

