## 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, sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en un seul lot d'enchères :**

Sur la Commune de Toulon (83 200) dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Les Pins » sis Chemin de Forgentier, au numéro actuel 755, suivant certificat de numérotage de la Ville de Toulon délivré le 26 novembre 2021, comprenant 17 bâtiments numérotés de A à Q inclus, formant le lot SIX du lotissement de la propriété de Forgentier, et figurant au cadastre Section DS n° 616, pour une contenance de 2ha 1a 69ca, soit 20 169 m², les lots de copropriété suivants :

- Lot 1641 consistant en un appartement de type 2, situé au premier étage du Bâtiment O, porte à droite, portant le numéro 1 641,
  Et les 306/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

- Lot 1621 consistant en une cave individuelle située au niveau inférieur 2 du bâtiment O,
  Et les 1/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

- Lot 2004 consistant en un emplacement pour véhicule automobile situé à l'extérieur,
  Et les 7/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété suivant :

- Etat descriptif de division avec règlement de copropriété publié au Bureau des hypothèques de Toulon 1, le 6 décembre 1974 Volume 2023 N°2,

- Suivi d'un modificatif à l'EDD et RC publié au Bureau des hypothèques de Toulon 1, le 26 septembre 1978 Volume 3472 N°7,
- et d'un modificatif à l'assise de copropriété et division avec vente publié au Service de la Publicité Foncière de Toulon 1, le 27 janvier 2011 Volume 2011 P N° 1077.

- Avec procès-verbal de cadastre n° 4683 T du 23 décembre 1994 publié au Bureau des hypothèques de Toulon 1, le 12 janvier 1995 Volume 95 P N° 384.

**SAISIS A L'ENCONTRE DE :**

Monsieur [redacted]

**Débiteur**

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

Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis à TOULON (83 200) Chemin de Forgentier dénommé « Résidence Les Pins », représenté par son syndic en exercice, la Société FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée, au capital de 125 000 EUROS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro SIREN 308 174 523, ayant son siège social à TOULON (83 000) 560 Avenue du Maréchal Foch, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice,

**Créancier saisissant**

**Ayant pour Avocat la SELARL IMAVOCATS prise en la personne de Maître Sophi MARCHESE, Avocat au Barreau de TOULON, dont le siège social se situe 23 rue Peiresc 83 000 TOULON**, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente, et chez laquelle domicile est élu,

suivant commandement de payer en date du 11 janvier 2022 de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES Huissiers de Justice associés à TOULON 83 000 – 227 Rue Jean Jaurès en vertu :

- d'un jugement réputé contradictoire rendu par le Tribunal d'Instance de TOULON en date du 12 novembre 2019, devenu définitif suivant certificat de non appel du 7 février 2020,

- d'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière de Toulon 1, le 17 décembre 2020 Volume 2020 V 4644, se substituant à la provisoire, publiée le 7 septembre 2020 Volume 2020 V 3309,

- d'une inscription d'hypothèque légale publiée au Service de la Publicité Foncière de Toulon 1, le 15 décembre 2016, Volume 2016 V 5397,

- d'un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Pins » du 7 décembre 2016,

**POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES CI-APRES DEVENUES EXIGIBLES, PROVISOIREMENT ARRETEES AU 23.11.2021 :**

**Principal : 5.831,22 €**
**Frais art 10-1 L 10.07.1965 : 100 €**
**Dommages et Intérêts... 400,00 €**
**Article 700 C.P.C..... 300,00 €**

**Assignation . 92,76 €**
**Droit de plaidoirie : 13,00 €**
**Signification Jugement : 88,19 €**
**Commandement saisie vente : 165,15 €**

**Intérêts au 23.11.21 : 725,37 €**

- Intérêts au taux légal à compter du 11/04/18 sur la somme de 3299,08 €, et à compter du 25/07/19 pour le surplus avec majoration 5 pts à compter du 07/03/20 et capitalisation des intérêts à compter du 25/07/19
- Intérêts au taux légal à compter du 12/11/19 sur la somme de 100 € avec majoration 5 pts à compter du 07/03/20 et capitalisation des intérêts à compter du 25/07/19
- Intérêts au taux légal à compter du 12/11/19 sur la somme de 400 € avec majoration 5 pts à compter du 07/03/20 et capitalisation des intérêts à compter du 12/11/2020,
- Intérêts au taux légal à compter du 12/11/19 sur la somme de 300 € avec majoration 5 pts à compter du 07/03/20

**TOTAL GENERAL ARRETE AU 23 NOVEMBRE 2021, SAUF MEMOIRES : SEPT MILLE SEPT CENT QUINZE EUROS ET SOIXANTE NEUF CENTIMES (7 715,69 €), 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, le 31 janvier 2022, **Volume 2022 S 15.**

**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 pour le Jeudi 14 avril 2022 à 9 heures, signifiée au débiteur

- Dénonce de commandement de payer et assignation en audience d'orientation, contenant sommation de produire, signifiée aux deux créanciers inscrits

**DESCRIPTION DES IMMEUBLES SAISIS :**

***Etablie suivant procès-verbal descriptif, en date du 27 janvier 2022, dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES Huissiers de Justice à TOULON (Var), dont opérations de mesurage des pièces situées en page 30. Ledit procès-verbal est annexé aux présentes.***

. Composition : L'appartement se situe au 1er étage porte droite portant le n°1641 du bâtiment O de la résidence.
Il est de type T2 et comprend une pièce principale avec coin cuisine, une chambre, une salle de bain avec WC et un balcon.
Les menuiseries sont en simple vitrage. Le chauffage est collectif (Gaz). L'accès s'effectue par une porte palière creuse en bois disposant d'un verrou haut, d'un verrou bas et d'une serrure centrale.

. Occupation : l'appartement est occupé par le propriétaire
. Charges de copropriété : Les charges trimestrielles déclarées sont d'environ 328.88 €, fonds ALUR inclus.
. Taxe Foncière : Inconnue à ce jour
. Syndic de l'immeuble : FONCIA Toulon 560 Avenue du Maréchal Foch 83000 TOULON - Tél : 04 94 09 50 50
. Servitudes éventuelles : tel qu'il ressort de l'acte d'acquisition – dûment annexé : *« Sur les servitudes*
*- Qu'il (le vendeur) n'a laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :*
*- de la loi ;*
*- de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;*
*- des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;*
*- des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;*
*- du présent acte. »*

*Les opérations de mesurage ont été effectuées par la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES huissiers de Justice 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 :*
*SUPERFICIE de l'appartement uniquement pour information :*
*- TOTAL GENERAL LOI CARREZ : 49,01 m² environ.*

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, dans ledit procès-verbal descriptif susvisé.

**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.

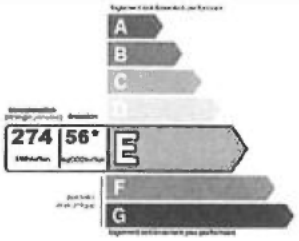
PROPRIETAIRE : Monsieur [redacted]

ORIGINE DE PROPRIETE : Acquisition selon acte de vente en l'étude de Maître LACROIX Notaire en date du 22 janvier 2008, publié au Bureau des Hypothèques de Toulon 1, le 5 février 2008, Volume 2008 P N°1245.

➢ ***RENSEIGNEMENTS D'URBANISME*** : Le certificat d'urbanisme de simple information accompagné du certificat de numérotage sont dûments annexés en fin d'acte. 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 établis le 27 janvier 2022, par le Cabinet BORREL – EXPERT EN POLLUANTS, dont les conclusions sont les suivantes :

| CONSTAT AMIANTE |
|---|
| 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. |
| DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE |

| Consommations énergétiques<br>(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement. déduction faite de la production d'électricité à demeura | Emissions de gaz à effet de serre (GES)<br>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidisseme |
|---|---|
| Consommation conventionnelle : 274 kWhep/m $^2$.an | Estimation des émissions : 56 kgegc02/m $^2$.an |
|  | |

| DIAGNOSTIC ELECTRICITE |
|---|
| 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). |

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**.

* *
*

## 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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

L'accomplissement des conditions de la vente amiable 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 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 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 de TREIZE MILLE (13 000) EUROS.**

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

**Ainsi fait et dressé par Maître Sophie MARCESE Avocat au Barreau de TOULON Avocat poursuivant, SELARL IMAVOCATS**

A TOULON, le 10 Mars 2022

IM AVOCATS
Société d'Avocats
23 rue Peiresc
83000 TOULON
Tél : 04.94.18.98.98

**LISTE DES ANNEXES**

- COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE
- ASSIGNATION EN AUDIENCE D'ORIENTATION
- ETAT HYPOTHECAIRE HORS FORMALITE
- ETAT HYPOTHECAIRE SUR PUBLICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE
- PROCES-VERBAL DESCRIPTIF ET DIAGNOSTICS
- CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
- CERTIFCAT DE NUMEROTAGE
- REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
- MODIFICATIFS REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
- PV DE CADASTRE
- ACTE D'ACQUISITION