

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 SIX-FOURS-LES-PLAGES (83 140) Quartier de la Coudoulière - Hameau du Lubéron - Place des Alpilles - Allée Mont V, cadastré AV 470 Lieudit La Coudoulière pour une superficie de 01ha 40a 00ca, soit 14 000 m², les lots suivants :

- Lot 158 consistant en une cave située au sous-sol
Et les 6/100.000èmes des parties communes générales,
- Lot 231 consistant en un appartement composé de trois pièces principales,
Et les 1 065/100.000èmes des parties communes générales,
- Lot 347 consistant en une aire de stationnement
Et les 10/100.000èmes des parties communes générales,
- Lot 348 consistant en une aire de stationnement,
Et les 10/100.000èmes des parties communes générales.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété : L'ensemble immobilier sus-désigné a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître DE LATTRE Notaire à NICE le 29 février 1980, publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de TOULON, le 25 mars 1980 Volume 4165 n°5.

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

Monsieur xxx

Débiteur saisi

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété HAMEAU DU LUBERON, sise Domaine de la Coudoulière - Place des Alpilles - Allée Mont V - 83 140 SIX-FOURS-LES-PLAGES représenté par son Syndic, le cabinet FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée, au capital de 151 428 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) 95 Rue Montebello - Caserne Lamer - Quartier Montety, représentée par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Créancier saisissant

Ayant pour Avocat constitué la SELARL IMAVOCATS représentée par Maître Laetitia CRISCOLA, Avocat au Barreau de TOULON, demeurant 23 rue Peiresc 83 000 TOULON, sur la présente poursuite de vente, et chez laquelle domicile est élu,

suyant commandement de payer en date du 5 octobre 2023, du ministère de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE & ASSOCIES – Commissaires de justice associés à TOULON (Var), en vertu :

- d'un jugement réputé contradictoire, rendu le 4 novembre 2021, par la 5ème Chambre Civile du Tribunal Judiciaire de TOULON (RG 21/02055), devenu définitif suivant certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence en date du 1er avril 2022,
- d'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la publicité foncière de Toulon 2, le 2 octobre 2023 Volume 2023 V 5784 se substituant à la provisoire, publiée le 31 mai 2023 Volume 2023 V 3304,
- d'un Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires en date du 3 juin 2022

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES CI-APRES DEVENUES EXIGIBLES, PROVISOIEMENT ARRETEES AU 29 SEPTEMBRE 2023 :

- En principal : Charges impayées du 31 décembre 2019 au 1^{er} juillet 2021 : 4 494,05 €
- Frais nécessaires : 833,49 €
- Domages et intérêts pour préjudice financier : 400 €
- Article 700 du Code de Procédure Civile : 700 €
- Total Intérêts au 29/09/2023 : 714,79 €

Détail des intérêts :

- Intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 9 avril 2021 avec majoration de 5 pts à compter du 20/02/22 et anatocisme sur intérêts échus pour une année au moins sur principal de 4494,05 €
- Intérêts au taux légal à compter de l'assignation délivrée le 9 avril 2021 avec majoration de 5 pts à compter du 20/02/22 sur frais de 833,49 €.
- Intérêts au taux légal à compter du 04/11/2021 avec majoration de 5 pts à compter du 20/02/22 sur dommages et intérêts pour préjudice financier : 400 €
- Intérêts au taux légal à compter du 04/11/2021 avec majoration de 5 pts à compter du 20/02/22 sur article 700 du Code de Procédure Civile : 700 €
- Dépens d'instance : 313,52 € ventilés ainsi qu'il suit : signification assignation : 156,36 € + conclusions : 72,08 € + droit de plaidoirie : 13 € + signification du jugement : 72,08 €
- Frais d'exécution mobilière : pour mémoire

SOIT LA SOMME GLOBALE DE TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRES : SEPT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-CINQ CENTIMES (7 455,85 €), 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 20 octobre 2023, **Volume 2023 S 63.**

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 22 février 2024 à 9 heures, signifiée au débiteur

- Pour rappel : pas de créancier inscrit autre que le poursuivant – pas de dénoncé

DESCRIPTION DES IMMEUBLES SAISIS :

Etablie suivant procès-verbal descriptif, en date du 7 novembre 2023, dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE & ASSOCIES Commissaires de Justice associés à TOULON (Var), dont opérations de mesurage des pièces situées en page 34. Ledit procès-verbal est annexé aux présentes.

. Composition de l'appartement :

LOT N°231 : APPARTEMENT

Cet appartement de type T3 porte le n°1302. Il est situé au rez-de-chaussée, porte gauche du bâtiment 13, portant le n°6 de la Place des Alpilles.

Il se compose de :

- Un vestibule d'entrée
- Une pièce principale ouvrant sur loggia et balcon
- Une cuisine indépendante
- Deux chambres
- Un WC indépendant
- Une salle d'eau
- Un couloir de dégagement.

Le chauffage est électrique individuel (climatisations réversibles).

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique (dans la cuisine).

Les menuiseries sont en double vitrage.

L'accès s'effectue par une porte en bois mouluré, disposant d'une serrure centrale et d'un verrou haut.

. Occupation : l'appartement est occupé par le propriétaire en saison estivale, à titre de résidence secondaire

. Charges de copropriété : non renseignées

. Taxe Foncière : non renseignée

Le Syndic de copropriété est : le cabinet FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le numéro 308 174 523, ayant son siège social à TOULON (83 000) 95 Rue Montebello - Caserne Lamer - Quartier Montety.

. Servitudes : Acte d'acquisition :

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble dont dépendent les fractions vendues n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, et des règlements le régissant.

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 :

SUPERFICIE uniquement pour information :

- TOTAL GENERAL LOI CARREZ : 70,71 m² environ,

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.

PROPRIETAIRE - 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 :

1°/ Suivant attestation immobilière après décès, reçue par Maître MARIGOT Notaire à Chambéry, le 4 octobre 2016, publiée au Service de la Publicité Foncière de CHAMBERY 1er, le 26 octobre 2016 Volume 2016 P numéro 14809 et auprès du Service de la Publicité Foncière de TOULON 1er, le 25 novembre 2016 Volume 2016 P numéro 11399, laissant notamment pour héritier, Monsieur x, pour 3/4 en nue-propriété

2°/ Suivant attestation immobilière après décès, reçue par Maître BOURGEY Notaire à Chambéry, le 8 juillet 2019, publiée le 18 juillet 2019 au Service de la Publicité Foncière de TOULON 1er, le 18 juillet 2019 Volume 2019 P numéro 7899, laissant pour seul héritier, Monsieur xxx, pour les droits restants.

Monsieur x est devenu propriétaire pour le tout.

➤ **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, établis le 7 novembre 2023, par le Cabinet BORREL – EXPERT EN POLLUANTS DU BATIMENT, dont les conclusions sont les suivantes :

CONSTAT AMIANTE	
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante	
ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES	
Le présent examen fait état d'absence de Termeite le jour de la visite dans les parties visibles et accessibles.	
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	
Consommations énergétiques <small>(des valeurs conventionnelles) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, établies en fonction du type de chauffage et de refroidissement.</small> Consommation conventionnelle : 198 kWh_{ep}/m².an	Emissions de gaz à effet de serre (GES) <small>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement.</small> Estimation des émissions : 6 kg_{CO2}/m².an
DIAGNOSTIC ELECTRICITE	
L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. 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.**

* *
*

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 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 suivante : QUINZE MILLE (15 000) 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 14 décembre 2023


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

LISTE DES ANNEXES

- **ASSIGNATION EN AUDIENCE D'ORIENTATION**
- **ETAT HYPOTHECAIRE HORS FORMALITE**
- **COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE**
- **ETAT HYPOTHECAIRE SUR PUBLICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE**
- **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF ET DIAGNOSTICS**
- **REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**
- **ACTE D'ACQUISITION suivi de deux attestations immobilières**