

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par **Maitre Camille TAFANI**, Avocat inscrit au Barreau de Toulon, y demeurant 155, avenue Franklin Roosevelt – Le Cygnes 4 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Toulon – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement situé 20 avenue Maréchal Lyautey – 4^{ème} étage, porte D – 83400 Hyères.

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT CINQ MILLE EUROS (25 000.00€)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La société dénommée CREDIT LOGEMENT, S.A. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis 50 Boulevard de Sébastopol TSA 69001 75155 PARIS CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Camille TAFANI**, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 155, avenue Franklin Roosevelt – Le Cygnes 4 – 83000 TOULON, Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites et au Cabinet duquel pourront être notifiées les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie.

Ayant pour avocat plaident, **Maître Nicolas SIROUNIAN**, Avocat associé au sein de la SELARL EKLAR AVOCATS, Avocats associés, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, demeurant à AIX EN PROVENCE (13100) – 23 cours Mirabeau – tél 04.13.24.13.64.

Agissant en vertu de la copie exécutoire

- 1- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 15 janvier 2025 par le tribunal judiciaire de Toulon, signifié le 6 février 2025 et actuellement définitif à la suite du certificat de non appel délivré le 14 mars 2025 par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence.
- 2- D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au service de la publicité foncière de TOULON le 1^{er} avril 2025 volume 2025 V n°1680

A L'ENCONTRE DE :



CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 7 décembre 2022, la société BNP PARIBAS a consenti à [REDACTED], un prêt immobilier d'un montant total de 80.829,38 € au taux conventionnel de 2,460% l'an (TAEG 3,02%), amortissable en 25 années, destiné à financer l'acquisition d'un appartement situé à Hyères (83400) : 20, avenue du Maréchal Lyautey.

Cet emprunt a été intégralement garanti par le cautionnement de la société CREDIT LOGEMENT.

De nombreuses échéances de remboursement n'ayant pas été honorées, la société BNP PARIBAS a été contrainte de prononcer l'exigibilité anticipée de ce prêt par lettre recommandée avec avis de réception en date du 27 novembre 2023, à la suite d'une mise en demeure infructueuse du 26 septembre 2023.

En sa qualité de caution, la société CREDIT LOGEMENT est intervenue aux lieu et place de [REDACTED], et a réglé à la société BNP PARIBAS :

- la somme de 1.495,85 € selon quittance du 21 juin 2023,
- la somme de 80.435,99 € selon quittance du 29 janvier 2024.

La société CREDIT LOGEMENT a mis en demeure [REDACTED] de régulariser sa situation, par lettre recommandée avec avis de réception du 25 janvier 2024.

Cette mise en demeure est restée vaine.

Par acte en date du 10 mai 2024, la SA CREDIT LOGEMENT a assigné [REDACTED] devant le Tribunal Judiciaire de Toulon aux fins qu'il soit condamné à lui verser :

- La somme de 82 402,79€ comptes arrêtés au 7 mars 2024, outre les intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2024 sur la somme de 81 931,84€ avec capitalisation des intérêts dus pour l'année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil.
- La somme de 2 000,00 EUROS sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance

Par Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Toulon en date du 15 janvier 2025, [REDACTED] a été condamné à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 82.402,79€, comptes arrêtés au 7 mars 2024, outre les intérêts au taux légal à compter du 7 mars 2024 sur la somme principale de 81.931,84 €, avec capitalisation des intérêts dus pour l'année entière conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civil ainsi qu'aux dépens.

Ledit jugement a été signifié le 6 février 2025 et est actuellement définitif en l'état du certificat de non appel délivré le 14 mars 2025 par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence.

Le jugement étant revêtu de la force exécutoire, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à [REDACTED] en date du 20 novembre 2025.

Celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Toulon en date du 18 décembre 2025 sous les références 2025 S 00095.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de Hyères (83400) – 20 Avenue Maréchal Lyautey
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	273	20 AV MARECHAL LYAUTEY	00 ha 02 a 10 ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VERIGNON, Notaire à Hyères, le 30 septembre 1981, publié au service de la publicité foncière de Toulon le 30 octobre 1981 volume 4529 numéro 6.

Désignation des parties privatives mises en vente :

Lot de copropriété numéro DIX-NEUF (19) :

Un appartement situé au quatrième étage et comprenant : entrée, séjour avec cuisine, deux chambres, salle de bains, WC.

Et les quarante-trois millièmes (43/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'après le procès-verbal de description

Maître Carole CHAMBON, Commissaire de Justice Associé, a établi le 5 décembre 2025 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien objet de la saisie est situé 20 Avenue Maréchal Lyautey, 4^{ème} étage, porte D à Hyères (83400).

Informations sur la ville

Le bien est situé dans la ville d'Hyères, station balnéaire et portuaire. Station balnéaire de renommée internationale, bénéficiant d'un réseau routier et aérien privilégié, la ville d'Hyères est idéalement située entre Toulon et le Golfe de Saint-Tropez.

Face aux îles de PORQUEROLLES, PORT CROS et du LEVANT.

Dans la ville se trouvent le Casino d'HYERES LES PALMIERS du groupe Partouche, des restaurants, commerces, collèges, lycées...

Les accès à la ville sont facilités par l'autoroute, la gare et l'aéroport.

CONSTATATIONS EFFECTUEES A L'EXTERIEURE DE L'IMMEUBLE :

Le bien est situé dans le centre-ville de Hyères, face à un parc.

La façade extérieure de couleur claire est en bon état.

Accès sécurisé par interphone avec vigik.

Parties communes à l'état d'usage.

Hall d'entrée avec boîte aux lettres.

Sol : carrelage en bon état.

Murs et cloisons : badigeon de couleur claire.

Plafond : badigeon

Hall d'entrée propre

Escaliers, accès aux étages

Cages d'escaliers en mauvais état, traces de chocs, coups.

Marches : tommettes, nez-de-marche bois.

Murs, cloisons et plafond : badigeon.

Main courante

Constatations effectuées à l'intérieur de l'appartement :

Il s'agit d'un appartement de type 3 d'une surface d'environ 43,80m².

Entrée :

Porte d'accès bois.

Interphone

Sol : carrelage

Murs, cloisons : crépi blanc ancien.
Plafond : lambris bois
Interphone, tableau électrique

Séjour avec cuisine :

Le jour est donné par une fenêtre double ventail, châssis PVC et VELUX ;
Sol : carrelage avec plinthes assorties.
Murs, cloisons : crépi blanc ancien
Plafond : lambris bois

Cuisine ouverte sur salon, mezzanine, radiateur.

Chambre 1 :

Porte d'accès isoplane.
Le jour est donné par une fenêtre double ventail, châssis PVC.
Sol : carrelage avec plinthes assorties.
Murs, cloisons : crépi blanc ancien
Plafond : lambris bois, poutres apparentes

Convecteur électrique

Salle de bains :

Porte d'accès isoplane ;
Le jour est donné par un vélux.
Sol : carrelage
Murs et cloisons : faïence
Plafond : lambris
Meuble de salle de bains maçonnés avec vasque et robinet.
Baignoire, sèche-serviette.

Chambre 2 :

Porte d'accès isoplane.
Le jour est donné par une fenêtre simple ventail, châssis PVC.
Sol : carrelage avec plinthes assorties/
Murs, cloisons : crépi blanc, bleu ancien
Plafond : lambris bois, poutres apparentes

Radiateur

WC :

Porte d'accès isoplane
Sol : carrelage
Murs et cloisons : faïence
Plafond : lambris

WC avec lunette et abattant

Cellier en enfilade

Porte d'accès ISO plane

Sol : carrelage
Murs et cloisons : badigeon blanc ancien, traces de moisissure
Plafond : plaques PVC ondulées

Chaudière de marque Riello

TRES IMPORTANT

L'appartement est en travaux et est inoccupés.

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet Billon Sycologe CGI HYERES.

Le certificat de mesurage des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 par la société SUDEX MEDITERRANEE EXPERTISES en date du 5 décembre 2025 conclut à une superficie de 43.80m².

Le logement est vide d'occupation.

Le montant des charges de copropriété ainsi que le montant de la taxe foncière demeurent inconnus.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de Hyères – Direction Générale de l'Urbanisme – sera annexée ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de Toulon ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Marie LAUQUE-BOURQUIN, Notaire à La Crau, le 23 décembre 2022 de :

- [REDACTED]

Moyennant le prix de 90 000.00 €.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de Toulon 2 le 10 janvier 2023 volume 2023 P 00559.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à [REDACTED] [REDACTED] par suite de la donation effectuée en toute propriété et hors part successorale de :

[REDACTED]



Suivant avec reçu par Maître CHABAUD-DENIS, Notaire à Hyères le 15 octobre 2012 aux termes duquel il a été fait réserve expresse, au profit des donateurs du droit de retour, action révocatoire, interdiction d'aliéner et hypothéquer et instauration d'une clause d'exclusion de communauté.

Dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de Toulon 2 le 7 novembre 2012 volume 2012 P n°11998.

Etant ici précisé que



CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de Hyères et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet Billon Sycologe CGI HYERES.

§ 6 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères)

ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitéur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER – ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en un seul lot d'un appartement situé 20 avenue Maréchal Lyautey – 4^{ème} étage, porte D – 83400 Hyères.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE TOULON, Chambre immobilière, Place Gabriel Péri 83000 Toulon à l'audience des saisies **SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT CINQ MILLE EUROS (25 000.00€)**

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du **Judi 26 Mars 2026 à 9 h 00** qui se tiendra par devant le Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE TOULON, Chambre immobilière, Place Gabriel Péri 83000 Toulon.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le Vendredi 23 Janvier 2026.