

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 Monsieur le Bâtonnier **François COUTELIER**, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 155. Avenue Franklin Roosevelt - Le Cygnes 4 83000 TOULON destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de TOULON - Juge de l'Exécution - Adjudications - pour parvenir à la vente forcée de deux appartements réunis dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété sis à BANDOL (83150) 19. rue des Tonneliers cadastré section AI n°571 pour 90ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de

La Société dénommée **LE CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25 € ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sebastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, **poursuites** et diligences de Président du Conseil d'Administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Monsieur le Bâtonnier **François COUTELIER**, 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 notifiés es 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 PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, demeurant à MARSEILLE (13006) 43/45 rue Breteuil 13006 – tel .04.13.24.13.63 –fax. 04.96.10.11.12,

A L'ENCONTRE DE :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant offre sous seing privé en date du 31 Août 2012 la société CREDIT DU NORD a consenti à la [REDACTED] un prêt Libertimmo 4 d'un montant total de 185000 EUROS d'une durée de 240 mois.

Ce prêt était destiné à permettre l'acquisition d'un appartement sis à BANDOL 19, rue des Tonneliers.

Ce prêt était garanti par le cautionnement de la SA CREDIT LOGEMENT pour un montant de 185.000 EUROS

Des mensualités ayant été impayées par courrier recommandé en date du 28 Mai 2015 la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT venant aux droits de la société CREDIT DU NORD a prononcé la déchéance du terme et mis en demeure la SCI KAPLAN de procéder au règlement de la somme de 182972,52 euros.

Cette mise en demeure étant restée sans effet la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT venant aux droits de la société CREDIT DU NORD a mis en œuvre le cautionnement de la SA CREDIT LOGEMENT

La SA CREDIT LOGEMENT a versé à la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT la somme totale de 182972, 52 euros selon quittance subrogative en date du 22 Septembre 2015.

Par courrier recommandé en date du 17 Septembre 2015 la SA CREDIT LOGEMENT a avisé la débitrice du paiement intervenu et l'a mise en demeure de procéder au remboursement de la somme réglée

Par acte d'huissier en date du 27 Novembre 2015 la SA CREDIT LOGEMENT a assigné la [REDACTED] devant le Tribunal de Grande Instance de TOULON

Par jugement en date du 7 Juillet 2017 le Tribunal de Grande Instance de TOULON a notamment condamné la **SOCIETE SCI** à payer à la société CREDIT LOGEMENT la somme de 183 265,78 euros outre intérêts au taux de 3,9 % l'an à compter du 7 Octobre 2015 ainsi que la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La **SOCIETE SCI** a interjeté appel de cette décision suivant déclaration en date du 20 Septembre 2017.

Aux termes d'un arrêt rendu le 17 Décembre 2020 la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE (RG 17/17283) a confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la **SOCIETE SCI** à payer la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et statuant à nouveau a condamné la **SOCIETE SCI** à payer à la SA CREDIT LOGEMENT la somme de 182972.52 euros ainsi que la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile en procédure d'appel.

Faute d'exécution, le CREDIT LOGEMENT a été contraint de signifier un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Me Carole CHAMBON, Commissaire de Justice associé à TOULON le 31 Août 2023. publié au SPF de TOULON 2 le 19 Octobre 2023. 2023 S n°62.

Aux termes de ce commandement de payer valant saisie immobilière il était fait sommation à la SCI débitrice d'avoir à régler la somme de **DEUX CENT VINGT MILLE HUIT CENT TRENTE SIX EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTIMES (220.836,81 €)** selon décompte suivant arrêté au 7 juillet 2023

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	11/07/2018	182.972,52	182.972,52		
REPORT	11/07/2018	182.972,52	182.972,52		
Intérêt 0,99 % sur 182 972,52 du 22/09/15 au 31/12/15 soit 101 jours	31/12/2015			981,34	
REPORT	01/01/2016	183.473,76	182.972,52	501,24	
Intérêt 1,01 % sur 182 972,52 du 01/01/16 au 30/06/16 soit 182 jours	30/06/2016			921,48	
REPORT	01/07/2016	184.395,24	182.972,52	1.422,72	
Intérêt 0,93 % sur 182 972,52 du 01/07/16 au 31/12/16 soit 184 jours	31/12/2016			857,82	
REPORT	01/01/2017	185.253,06	182.972,52	2.280,54	
Intérêt 0,9 % sur 182 972,52 du 01/01/17 au 06/07/17 soit 187 jours	06/07/2017			843,68	
ARTICLE 700 CPC	07/07/2017	2.000,00			2.000,00
REPORT	07/07/2017	188.096,74	182.972,52	3.124,22	2.000,00
Intérêt 0,9 % sur 182 972,52 du 07/07/17 au 31/12/17 soit 178 jours	31/12/2017			883,87	
REPORT	01/01/2018	188.989,61	182.972,52	3.927,29	2.000,00
Intérêt 0,89 % sur 182 972,52 du 01/01/18 au 30/06/18 soit 181 jours	30/06/2018			887,54	
REPORT	01/07/2018	189.797,35	182.972,52	4.734,83	2.000,00
Intérêt 0,88 % sur 182 972,52 du 01/07/18 au 31/12/18 soit 184 jours	31/12/2018			811,78	
REPORT	01/01/2019	190.519,05	182.972,52	5.546,53	2.000,00
Intérêt 0,86 % sur 182 972,52 du 01/01/19 au 30/06/19 soit 181 jours	30/06/2019			788,31	
REPORT	01/07/2019	191.299,37	182.972,52	6.326,85	2.000,00
Intérêt 0,87 % sur 182 972,52 du 01/07/19 au 11/03/20 soit 255 jours	11/03/2020			1.112,12	
REPORT	12/03/2020	192.411,49	182.972,52	7.438,97	2.000,00
Intérêt 0,87 % sur 182 972,52 du 24/06/20 au 30/06/20 soit 7 jours	30/06/2020			30,53	
REPORT	01/07/2020	192.442,02	182.972,52	7.469,50	2.000,00
Intérêt 0,84 % sur 182 972,52 du 01/07/20 au 16/12/20 soit 189 jours	16/12/2020			711,64	
ARTICLE 700 CPC selon arrêt	17/12/2020	1.000,00			1.000,00
REPORT	17/12/2020	194.153,66	182.972,52	8.181,14	3.000,00

Intérêt 0.84 % sur 182 972,52 du 17/12/20 au 31/12/20 soit 15 jours	31/12/2020			63,16	
REPORT	01/01/2021	194.216,82	182.972,52	8.244,30	1.000,00
Intérêt 0.79 % sur 182 972,52 du 01/01/21 au 16/02/21 soit 47 jours	16/02/2021			186,13	
REPORT	17/02/2021	194.402,95	182.972,52	8.430,43	1.000,00
Intérêt 5.79 % sur 182 972,52 du 17/02/21 au 30/06/21 soit 134 jours	30/06/2021			1.889,34	
REPORT	01/07/2021	198.292,29	182.972,52	12.319,77	1.000,00
Intérêt 5.76 % sur 182 972,52 du 01/07/21 au 31/12/21 soit 184 jours	31/12/2021			5.312,92	
REPORT	01/01/2022	203.605,21	182.972,52	17.632,69	1.000,00
Intérêt 5.76 % sur 182 972,52 du 01/01/22 au 30/06/22 soit 181 jours	30/06/2022			5.226,30	
REPORT	01/07/2022	208.831,51	182.972,52	22.859,99	1.000,00
Intérêt 5.77 % sur 182 972,52 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			5.322,14	
REPORT	01/01/2023	214.153,65	182.972,52	28.181,13	1.000,00
Intérêt 7.06 % sur 182 972,52 du 01/01/23 au 30/06/23 soit 181 jours	30/06/2023			6.485,84	
REPORT	01/07/2023	220.559,49	182.972,52	34.586,97	1.000,00
Intérêt 9.22 % sur 182 972,52 du 01/07/23 au 06/07/23 soit 6 jours	06/07/2023			277,32	
REPORT	TOTAL		182.972,52	34.864,29	1.000,00
		220.836,81			

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

Autres actes et jugements intervenus postérieurement aux commandements publiés conformément aux dispositions de l'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 25 Janvier 2024 à 9 heures, signifiée à la débitrice
- Dénoncé de commandement de payer et assignation en audience d'orientation, contenant sommation de produire, signifiée au créanciers inscrit à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière

CHAPITRE TROISIEME - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier situé à BANDOL (83150) 19 rue des Tonneliers, élevé de trois étages, comprenant un bâtiment unique élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, composé de

- au premier étage un appartement
- au deuxième étage : deux petits appartements
- au troisième étage deux appartements

Cadastré section AI n°571, lieudit 19 rue des Tonneliers pour 90ca.

Le lot numéro HUIT (8) :

Un appartement situé au deuxième étage côté Nord se composant d'une pièce avec cuisine.

Avec la quote-part indéterminée la propriété du sol et des parties communes générales

Le lot numéro NEUF (9) :

Un appartement situé au troisième étage côté Est, Sud et Nord composé de deux chambres, un dressing, W/C, salle de bains

Le palier commun avec l'appartement voisin à l'aspect Sud-Ouest.

Avec la quote-part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales.

Précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété que ces deux lots ont été réunis pour ne former qu'un seul appartement en duplex.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me BERNARD, Notaire à TOULON le 19 Juin 1981 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 21 Juillet 1981 volume 4340 n°11.

D'après le procès-verbal de description

Maître Carole CHAMBON, Commissaire de Justice à Toulon, a établi le 20 Octobre 2023 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que l'immeuble situé 19 rue des Tonneliers, comprend un bâtiment unique élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, composé de

- au premier étage un appartement
- au deuxième étage deux petits appartements
- au troisième étage deux appartements

Il résulte du titre de propriété que les deux lots ont été réunis pour ne former qu'un seul appartement en duplex. Ledit duplex comprenant hall d'entrée, chambre, salle d'eau et WC et à l'étage salon et cuisine/salle à manger.

Constatations effectuées à l'extérieur de l'immeuble :

Le bien est situé 19 Rue des Tonneliers, 83150 BANDOL, dans le centre-ville
Façades en mauvais état

Parties communes

Sol : carrelage et tommettes en bon état général.
Murs, cloisons et plafond : crépi en bon état général.
Traces d'un dégât des eaux ancien.
Puis de lumière

Entrée de l'appartement duplex (Lots 8 et 9 réunis) par le 2^{ème} étage
Porte d'accès à l'appartement à l'état d'usage

Constatations effectuées à l'intérieur de l'appartement :

Il s'agit de la réunion des lots N°8 et 9, formant un duplex composé entrée, chambre, salle d'eau et WC, à l'étage salon, cuisine avec salle à manger

Entrée

Entrée avec accès chambre, salle d'eau, WC et escalier accès étage supérieur
Sol : carrelage terre cuite en bon état.
Murs et cloisons badigeon en bon état
Plafond : badigeon blanc

Chambre :

Porte d'accès à galandage
Le jour est donné par une fenêtre, double vitrage, châssis PVC.
Sol : carrelage terre suite.

Murs et cloisons : badigeon de couleur et blanc.
Plafond : badigeon blanc avec poutres apparentes
Equipement : convecteur électrique
Le tout en bon état

Salle d'eau :

Porte d'accès à galandage
Le jour est donné par une fenêtre simple ventail, châssis PVC.
Sols : carrelage en terre cuite.
Murs et cloisons : badigeon et faïence.
Plafond : badigeon blanc avec poutres apparentes.
Douche maçonnée, panneau en briques de verre.
Meuble de salle de bains maçonné avec vasque.
Equipements : sèche serviettes mural, miroir, spots, chauffe-eau

WC

Porte d'accès ISO plane.
Sol : carrelage terre cuite et béton ciré.
Murs, cloisons, plafond : badigeon. Spot encastré
WC suspendu avec lunette et abattant.

Escalier d'accès salon et cuisine/salle à manger :

Escalier en fer

Salon

Le jour est donné par deux double ventail, châssis PVC.
Sol : tomettes et béton ciré.
Murs, cloisons et plafond : badigeon.
Equipements : deux convecteurs électriques

Cuisine/ salle à manger :

Le jour est donné par deux fenêtres, double ventail, châssis PVC.
Sol : tomettes.
Murs, cloisons et plafond : badigeon.
Cuisine équipée avec meubles haut et bas.
Equipements : évier en résine un bac égouttoir, mitigeur : hotte.
Porte d'accès palier

REMARQUES GÉNÉRALES

Le duplex d'une superficie d'environ 65,23 m² comporte deux accès : le 1er par le hall d'entrée (accès principal au 2nd étage) et le 2nd par la salle à manger (au 3^{ème} étage).
La copropriété, ne serait gérée par aucun syndic. Le bien est occupé par la gérante de la SCI KAPLAN, Madame Anne BERLAND et son conjoint Monsieur Michel CAPARROS.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de BANDOL n° CU 083 009 23 T 0214 le 31 Mai 2023 est annexé 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 la [REDACTED] par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me DELUCA Éric, Notaire à BANDOL le 6 Septembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au SPF de TOULON 2 le 14 Septembre 2012, volume 2012P n°10221.

De

[REDACTED] e
C in
e;
-
N ie

Tous deux de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Moyennant le prix de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175.000€) payé à concurrence de 3000 Euros en dehors de la comptabilité du Notaire et à concurrence du surplus soit 172.000 Euros par la comptabilité du Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les **BIENS** immobiliers objet des présentes dépendaient de la communauté existant entre Monsieur et Madame [REDACTED] par suite de l'acquisition que Monsieur en a faite pour le compte de ladite communauté de

i

(l

Contrat reçu par Me AIMEDIEU, Notaire à MARSEILLE le 12 Octobre 2001

Aux termes d'un acte reçu par Me DELUCA, notaire à BANDOL (Var) le 31 Mars 2006, publié le 5 Avril 2006, volume 2006P n°3633

Moyennant le prix de 180.000 EUROS payé comptant et quittancé dans l'acte.

L'état délivré sur cette formalité s'est révélé entièrement négatif.

Plus antérieurement ce bien appartenait à Monsieur [REDACTED] pour avoir été acquis par lui de :

- 33
-
-
- N 3
- 2

Aux termes d'un acte reçu par Me DELUCA Eric Notaire à BANDOL le 11 Juillet 2002 publié le 18 Juillet 2002 volume 2002 P n°7779

Moyennant le prix de 114.337 euros payé comptant et quittancé dans l'acte.

L'état délivré sur cette formalité s'est révélé négatif.

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 BANDOL 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 Préemption 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 – 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 sera ultérieurement 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 (débiteur 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.

II – CONDITIONS GENERALES DES CONDITIONS DE VENTE

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** :

QUATRE VINGT MILLE (80 000) EUROS

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

Ainsi fait et dressé par Monsieur le Bâtonnier François COUTELIER, Avocat au Barreau de TOULON Avocat poursuivant,

A TOULON, le 15 Décembre 2023



LISTE DES ANNEXES

- ASSIGNATION EN AUDIENCE D'ORIENTATION DU DEBITEUR
- DENONCE AVEC AUDIENCE D'ORIENTATION AU CREANCIER INSCRIT
- ETAT HYPOTHECAIRE HORS FORMALITE
- COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE
- ETAT HYPOTHECAIRE SUR PUBLICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE
- PROCES-VERBAL DESCRIPTIF
- ACTE D'ACQUISITION
- CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION