

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 Maître **Laetitia CRISCOLA**, Avocat Associée au sein du **Cabinet IMAVOCATS**, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 23 Rue Peiresc – BP 80401 83055 TOULON CEDEX destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de TOULON – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée d'une parcelle de terre sur laquelle est édiflée une maison à usage d'habitation de plain-pied comprenant une entrée, cuisine, séjour, trois chambres, dressing, rangements, salle de bains wc et garage sis sur la Commune du PRADET (Var).

SUR UNE MISE A PRIX DE QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La **SELARL C. BASSE** prise en la personne de Maître **Christophe BASSE**, mandataire judiciaire, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (92200) – CS 20019 – 171 Avenue Charles de Gaulle,

La **SELARL HERBAUT-PECOU** prise en la personne de Maître **Alexandre HERBAUT**, mandataire Judiciaire et demeurant à NANTERRE (92741) les Terrasses de l'Université.

Agissant tous deux en qualité de liquidateurs judiciaires de la société en nom collectif dénommée **GEOXIA MEDITERRANEE**, immatriculée au RCS d'AIX-EN-PROVENCE sous le numéro N° 318 573 318 dont le siège social est situé 11 Cours Gambetta 13100 AIX EN PROVENCE, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social selon jugements du 24 Mai 2022 (redressement judiciaire) et du 28 Juin 2022 (liquidation judiciaire).

Ayant pour Avocat postulant la **SELARL IMAVOCATS** prise en la personne de Maître **Laetitia CRISCOLA**, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 23 Rue Peiresc 83000 TOULON qui se constitue sur la présente et ses suites et au Cabinet de laquelle pourront être faites toutes offres et significations y relatives.

ET ayant pour Avocat plaissant Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 MARSEILLE – TELEPHONE 04.91.37.33.96 – cabinet@provansal.eu.

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques, Autorité Administrative de la Division France Domaine, Pôle Gestion des Patrimoines Privés, 15 Bis Rue Delille 06000 NICE

En sa qualité de curateur à la Succession vacante de :

1.



),

Désigné à cet effet en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de TOULON le 25 Avril 2022 (RG 22/00058)

[REDACTED]

Désigné à cet effet en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de TOULON le 25 Avril 2022 (RG 22/00058)

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par exploits des 23 octobre 14 novembre 2008, [REDACTED] ont exposé avoir signé un compromis de vente avec [REDACTED] le 13 juin 2006, par l'intermédiaire de la [REDACTED], agence [REDACTED] concernant un immeuble au Pradet, pour la somme de 345 000 €, outre 15 000 € de commission d'agence.

Ils ont indiqué avoir fait part aux vendeurs le 18 octobre 2006, de désordres sur la construction ce qui a généré l'intervention du cabinet UNION D'EXPERTS, expert de leur compagnie d'assurance la PACIFICA, à qui [REDACTED] indiquaient le 25 décembre 2006, qu'une reprise avait été traitée début 1988, et ensuite dans le cadre de l'entretien courant, lors de leur réapparition.

Ils ont indiqué que par ordonnance du 11 mai 2007, Monsieur GULIANI a été désigné en qualité d'expert, et a souligné que le bâtiment présentait un danger potentiel pour les occupants ce qui a nécessité un étaielement de la maison, la mairie ayant pris un arrêté de péril le 8 novembre 2007, après désignation de Monsieur HUBERT en qualité d'expert par ordonnance du tribunal administratif de Nice le 6 novembre 2007, celui-ci préconisant une étude du sol.

Ils ont sollicité au visa des articles 1134, 1184, 1382 du Code civil la résolution de la vente du 12 septembre 2006 avec la condamnation solidaire de [REDACTED] au remboursement du prix de vente, des frais et honoraires soit 345 000 € et 15 000 €, outre 100 000 € pour le préjudice moral, les frais de main levée d'hypothèque, les dépens, les frais de référé et d'expertise.

Par jugement en date du 14 Janvier 2010, la 2^{ème} chambre du Tribunal de Grande Instance de TOULON a :

« Rabattu l'ordonnance de clôture du 29 octobre 2009, admet les conclusions et pièces signifiées et prononce une nouvelle clôture le 5 novembre 2009.

Prononcé aux torts de [REDACTED] la résolution de la vente en date du 12 septembre 2006, passée devant maître Louis ABATE notaire associé de la SCP Bertrand GABOLDE et Louis ABATE, concernant un immeuble sis au Pradet, 83 220, quartier du Clos Meunier, figurant au cadastre rénové de ladite commune, section AD numéro 39, lieudit 37 rue Maurice Ravel, pour 5 ares, 83 centiares.

Débouté [REDACTED] de leur demande formulée à l'encontre de la [REDACTED].

Condamné [REDACTED] à verser à [REDACTED]
[REDACTED] en réparation de leur préjudice :

- o 345 000 € correspondant au prix de vente,
- o 15 000 € correspondant la commission d'agence,
- o 4000 € au titre du préjudice moral,
- o 23229,95 € au titre des frais notariés et d'hypothèques, outre les frais de mainlevée,
- o 4595,58 € au titre des frais d'étalement,
- o 4447,92 € au titre des frais de déménagement,

Dit que le paiement des sommes concernant le remboursement du prix de vente, la commission d'agence et le préjudice moral, seront assorties d'une astreinte de 20 € par jour de retard, passé le délai d'un mois après la signification de la présente décision.

Déclaré la [REDACTED] responsable des conséquences dommageables mises à la charge de [REDACTED] et la condamne à les relever et garantir des sommes à payer.

Débouté [REDACTED] de leur demande formulée à l'encontre de la [REDACTED].

Donné acte à la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR de son intervention volontaire.

Constaté la résolution de plein droit du contrat de prêt souscrit par [REDACTED] auprès de la CAISSE RÉGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR et les condamne à lui restituer le montant du capital prêté.

Dit qu'il sera fait compensation avec les sommes payées par [REDACTED] au titre du remboursement du prêt.

Dit que les frais bancaires accessoires à la résolution du contrat de prêt seront mis à la charge de [REDACTED] qui seront relevés et garantis par la SNC GEOXIA MEDITERRANEE.

Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision.

La SNC GEOXIA MEDITERRANEE a interjeté appel de cette décision par acte remis au greffe le 18 Février 2010.

Par arrêt en date du 16 février 2012, la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a :

Confirme le jugement déféré en qu'il a :

Prononcé la résolution de la vente du 12 septembre 1006 passé devant Me Louis Abate, notaire associé de la SCP Bertrand Gabolde et Louis Abate, concernant un immeuble sis au Pradet 83 220, quartier du Clos Meunier, figurant au cadastre rénové de ladite commune, section AD n° 39 lieudit 37 rue Maurice Ravel, pour cinq ares, 83 ca,

Débouté [REDACTED] de leur demande formulée à l'encontre de la [REDACTED].

Condamné [REDACTED] à verser à [REDACTED] en réparation de leur préjudice les sommes de :

- * 345 000 € correspondant au prix de vente,
- * 15 000 € correspondant à la commission d'agence,
- * 4 000 € au titre du préjudice moral,
- * 23 222,95 € au titre des frais notariés et d'hypothèques, outre les frais de mainlevée,
- * 4 595,58 au titre des frais d'étalement,
- * 4 447,92 € au titre des frais de déménagement,

Dit que le paiement des sommes concernant le remboursement du prix de vente, la commission d'agence et le préjudice moral, seront assorties d'une astreinte de 20 € par jour de retard, passé le délai d'un mois après la signification de la décision,

Débouté les [REDACTED] de leur demande formulée à l'encontre de la [REDACTED]

Donné acte à la Caisse régionale de crédit agricole mutuel Provence Côte d'Azur de son intervention volontaire,

Constaté la résolution de plein droit du contrat de prêt souscrit par [REDACTED] auprès de la Caisse régionale du crédit agricole mutuel Provence Côte d'Azur et les a condamnés à lui restituer le montant du capital prêté,

Dit qu'il sera fait compensation avec les sommes payées par [REDACTED] au titre du remboursement du prêt,

Dit que les frais bancaires accessoires à la résolution du contrat de prêt seront mis à la charge des [REDACTED],

Ordonné la publication de la décision à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble, aux frais des [REDACTED],

Débouté la [REDACTED] de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,

Condamné [REDACTED] à verser à [REDACTED] et à la [REDACTED] la somme de 800 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamné la SNC Geoxia Méditerranée à verser à la Caisse régionale du crédit agricole mutuel Provence Côte d'Azur la somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

et dit que [REDACTED] devront supporter la charge des dépens y compris les frais de référé et d'expertise et seront relevés et garantis par la SNC Geoxia Méditerranée,

Infirmes le jugement déferé en ce qu'il a :

Prononcé "aux torts" des époux [REDACTED] la résolution de la vente,

Dit que la SNC Geoxia Méditerranée devra relever et garantir les [REDACTED] des sommes mises à leur charge au titre de l'article 700 du code de procédure civile et devra leur verser la somme de 800 € de ce chef,

Déclaré la SNC Geoxia Méditerranée responsable des, conséquences dommageables mises à la charge de [REDACTED] et l'a condamnée à les relever et garantir des sommes à payer,

Dit que les frais bancaires accessoires à la résolution du contrat de prêt et les frais de publication à la conservation des hypothèques qui sont mis à la charge des époux Micalaci seront relevés et garantis par la SNC Geoxia Méditerranée,

Statuant à nouveau et ajoutant

Donné acte à la [REDACTED] de son intervention volontaire,

Dit que [REDACTED] doivent la garantie des vices cachés affectant le bien immobilier qu'ils ont vendu le 12 septembre 2006 à [REDACTED],

Débouté [REDACTED] de toutes leurs demandes dirigées contre la [REDACTED] et contre la [REDACTED],

Constaté la résolution des contrats de prêt n° 00 6000 93 130 d'un montant de 137 000 € et du prêt n° 00 6000 9131 de 17 200 €, en conséquence de la résolution de la vente, et condamne [REDACTED] à rembourser à la Caisse régionale du crédit agricole mutuel Provence Côte d'Azur au titre de ces prêts la somme totale de 113 113, 05 €, comptes arrêtés au 31 juillet 2010,

Condamné [REDACTED] à payer à la Caisse régionale du crédit agricole mutuel Provence Côte d'Azur la somme 22 684,23€ à titre de dommages et intérêts ;

Condamné [REDACTED] à payer à [REDACTED], la somme de 1 500 € chacun, et celle de 800€ à la CAISSE RÉGIONALE DU CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens, et dit qu'il sera fait application de l'article 699 du code de procédure civile.

[REDACTED] né le 16 Novembre 1940 à BIRMANDREIS (ALGERIE), décédé à TOULON (VAR) le 17 Juin 2016 à TOULON (VAR)

[REDACTED] née le 07 Septembre 1944 à ALGER (ALGERIE), décédée le 07 Juin 2021 à LE PRADET (VAR)

Les deux actes de décès délivrés pour [REDACTED] ne mentionnent pas de notoriété et ces derniers figurent toujours au fichier immobilier mis à jour le 24 Juin 2021 comme propriétaires de l'immeuble sis au Pradet 83 220, quartier du clos Meunier

Par requête en date du 5 Janvier 2022, la SNC GEOXIA a sollicité la désignation d'un curateur à la Succession vacante des [REDACTED].

Deux ordonnances ont été rendues en ce sens par Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire de TOULON en date des 25 Avril 2022 désignant Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques, Autorité Administrative de la Division France Domaine, Pôle Gestion des Patrimoines Privés, 15 Bis Rue Delille 06000 NICE.

Par jugement en date des 24 Mai 2022 et du 28 Juin 2022, la société en nom collectif dénommée GEOXIA MEDITERRANEE a été déclarée en redressement judiciaire puis en liquidation judiciaire.

La SELARL C. BASSE prise en la personne de Maître **Christophe BASSE**, mandataire judiciaire, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (92200) – CS 20019 – 171 Avenue Charles de Gaulle et la SELARL HERBAUT-PECOU prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT, mandataire Judiciaire et demeurant à NANTERRE (92741) les Terrasses de l'Université ont été nommés en qualité de liquidateurs judiciaires.

Un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques, Autorité Administrative de la Division France Domaine, Pôle Gestion des Patrimoines Privés suivant acte de la SCP DENJEAN-PIERRET – A. VERNANGE, Commissaires de Justice à TOULON, en date du 6 Avril 2023 publié au 1^{er} bureau du service de Publicité Foncière de Toulon le 23 Mai 2023 volume 2023 S n° 31.

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

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Sur la Commune du PRADET (Var) un immeuble sis Quartier du Clos Meunier, 37 Rue Maurice Ravel consistant – d'après le titre de propriété – en une parcelle de terre sur laquelle est édifiée une maison à usage d'habitation de plain-pied comprenant une entrée, cuisine, séjour, trois chambres, dressing, rangements, salle de bains wc et garage.

Figurant au cadastre rénové de ladite Commune section AD n° 39 – lieudit « 37 Rue Maurice Ravel » pour 05 ares 83 centiares.

L'immeuble objet des présentes est situé dans un lotissement dont l'arrêté de lotir a été délivré le 8 Juillet 1958, soit depuis plus de dix ans.

Aucune demande de maintien des règles d'urbanisme n'a été déposée par les colotis ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Mairie du PRADET en date du 10 Juillet 2006.

En conséquence, les règles d'urbanisme propres au lotissement ont cessé d'être applicables ; néanmoins toutes les décisions contractuelles du lotissement subsistent

D'après le procès-verbal de description

Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, Commissaire de Justice à Toulon, a établi le 2 mai 2023 le procès-verbal de description du bien aux termes duquel il apparaît que le bien consiste en une maison de plein pied de type « MAISONS PHENIX » préfabriquées avec un enduit frottassé grossier à l'extérieur, une toiture en tuile mécaniques anciennes avec une génoise à un rang.

L'ensuit extérieur est en mauvais état.

Les menuiseries sont en PVC à double vitrage anciennes et en mauvais état ; les volets sont en bois et en mauvais état.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques anciens, en mauvais état.

L'eau est produite par un cumulus d'eau chaude.

La construction est située au centre de la parcelle, laquelle est clôturée sur son ensemble.

Des terrasses périphériques sont présentes autour de la maison comme un coin barbecue à l'angle ouest.

La maison se compose :

- Une pièce principale,
- Trois chambres,
- Une cuisine indépendante,
- Une salle de bains,
- Un WC indépendant,
- Un dressing,
- Un vestibule d'entrée et un couloir de dégagement,
- Un garage aménagé.

L'accès à la maison s'effectue par la façade sud ; en son centre une porte principale est présente donnant sur un vestibule d'entrée.

VESTIBULE D'ENTREE – 6.80 m2

Cette pièce est éclairée par deux impostes devant la porte d'entrée au sud.

Le sol est composé de carreaux de carrelage ; les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits d'un crépi grossier.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche sur doublage.

Il y a un tableau électrique ancien et un placard de rangement.

Immédiatement à gauche on accède à la cuisine par une porte western.

CUISINE – 12.20 m2

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au sud au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC et carreau de vitre double vitrage.

Il y a des volets en bois.

Le sol est en carrelage, les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce d'alimentation et d'évacuation pour électroménagers ; les meubles sont anciens et en mauvais état.

Depuis cette pièce on accède à un office.

OFFICE – 2.43 m2

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle accessible sans porte de communication ; le dormant est présent ; l'ouvrant est démontré.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Par une porte de communication on accède à une pièce ayant été gagnée sur le garage.

GARAGE – 18.45 m2

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois, lesquels sont en mauvais état.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont à l'état brut de maçonnerie et le plafond de planches de bois.

Présence dans la pièce d'alimentations et d'évacuations en eau pour électroménagers et d'un petit cabinet de toilette sommaire ancien, en mauvais état.

Cette pièce était anciennement une partie du garage.

Cette pièce communique au Nord par un petit escalier en bois descendant, donnant sur le jardin au moyen d'une porte-fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

A noter la présence d'une cheminée avec insert sous réserve de son fonctionnement. Une mezzanine pour stockage a été aménagée au-dessus.

COULOIR DE DEGAGEMENT – 6.53 m2

Cette pièce est accessible depuis le vestibule d'entrée. Il s'agit d'une pièce en T, laquelle est aveugle. Elle dessert les pièces de nuit.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois. Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence dans la pièce de bouches de soufflage de récupération d'énergie et de placards de rangements muraux.

DRESSING – 2.99 m2

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois. Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond. Présence dans d'une trappe d'accès aux combles.

CHAMBRE N° 1 – 11.76 m2

Cette pièce est accessible par une porte de communication creuse préformée.

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois, le tout en mauvais état.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois. Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond. Présence dans la pièce un convecteur électrique ancien.

SALLE DE BAINS – 5.98 m2

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Nord au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en bois, un carreau de vitre granité et grille de défense, simple vitrage.

L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, la faïence allant jusqu'à environ 1,80 m de hauteur. Pour le reste, du papier peint est présent.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche.

Nous trouvons dans cette pièce des sanitaires, lesquels sont anciens et en mauvais état.

Equipements :

- Un bidet,
- Une baignoire en fonte avec tablier carrelé,
- Une paillasse avec un meuble-vasque simple, mélangeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche carrelée.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce. Présence d'une bouche de ventilation.

LOCAL WATER-CLOSET – 1.14 m2

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche.

Présence d'un W.C. l'anglaise en faïence blanche, lequel est ancien.

CHAMBRE n° 2 – 11.30 m2

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée. Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Celui-ci est fissuré sur toute sa longueur, du Nord au Sud. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. Sur ces derniers la fissure se poursuit. Présence dans la pièce d'un grand placard de rangement mural et d'un radiateur de type convecteur électrique.

CHAMBRE N° 3 – 15.75 m2

Cette chambre, située en limite Est, n'est pas cloisonnée avec la pièce principale. Elle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois et depuis le couloir de dégagement.

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois, lesquels sont en mauvais état.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce un convecteur électrique.

A noter que cette pièce est étayée. Des épontilles sont présentes au Nord comme au Sud.

PIECE PRINCIPALE – 29.55 m2

Cette pièce est accessible depuis le vestibule d'entrée comme depuis cette dernière pièce.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen de deux portes-fenêtres, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois en mauvais état.

Le sol est composé de carreaux de carrelage, anciens et en mauvais état. A noter que la dalle du sol est affaissée en limite Est de manière importante. Une fissure structurelle parcourt la pièce du Nord au Sud côté vestibule d'entrée. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits d'une peinture avec frise décorative.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche.

Présence dans la pièce d'un insert.

Lors de l'établissement du procès-verbal de description le bien est squatté.

Il ressort du mesurage établi conformément à la loi dite Carrez du 18 Décembre 1996 établi par Maître DENJEAN-PIERRET que :

Vestibule d'entrée	6,80 m ²
Cuisine	12,20
Office	2,43 m ²
Garage	18,45
Couloir de dégagement	6,53 m ²
Dressing	2,99 m ²
Chambre 1	11,76
Salle de bains	5,98 m ²
Local Water-Closet	1,14
Chambre 2	11,30
Chambre 3	15,75
Pièce principale	29,55

Soit un total de 124.88 m2

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Commune du PRADET LE 20 Février 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

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenaient à concurrence de la moitié indivise chacun à [REDACTED], savoir :

Les constructions pour les avoir faites édifier en vertu de deux permis de construire délivrés les 14 novembre 1979 et 29 juillet 1981,

Le terrain par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite dans lesdites proportions, suivant acte reçu par Maître Michel VERNE, notaire à LA GARDE (Var) le 14 juin 1979, de :

[REDACTED]

Mariés sous l'ancien régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat préalable à leur Union célébrée à la mairie de LA GARDE le 25 avril 1953.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie de cet acte de vente a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 11 juillet 1979 volume 3817 numéro 2.

Etant ici précisé que par acte suivant acte reçu aux minutes de Maître Louis ABATE, Notaire à Carqueiranne (Var) le 12 septembre 2006 publié au 2^{ème} bureau du Service de Publicité Foncière de TOULON le 21 Octobre 2006 volume 2006 P n° 10745 les [REDACTED] le bien objet de la présente saisie immobilière.

Par Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON du 14 Janvier 2010

1- A prononcé aux torts [REDACTED] la résolution de la vente en date du 12 Septembre 2006 concernant l'immeuble sis

2- Déclaré la SNC GEOXIA MEDITERRANNEE responsable des conséquences dommageables mises à la charge de [REDACTED] et condamné la condamnée à les relever et garantir des sommes à payer.

Ce jugement a été publié au 1^{er} Bureau du Service de Toulon le 29 septembre 2018 volume 2018 P

La SNC GEOXIA MEDITERRANNEE a interjeté appel de ce jugement.

La cour d'Appel de d'AIX-EN-PROVENCE par arrêt du 16 Février 2012 a infirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON du 14 Janvier 2010 en ce qu'il a déclaré la SNC GEOXIA MEDITERRANNEE responsable des conséquences dommageables à la charges des [REDACTED] et l'a condamnée à les relever et garantir des sommes à payer.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement, la parcelle de terre sur laquelle est édifée l'immeuble objet des présentes, dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre [REDACTED], au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître VERNE, notaire susnommé, le 26 octobre 1976,

Moyennant k prix principal de 34.800 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULON le 22 novembre 1976 volume 2761 numéro 3.

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 du PRADET 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 – 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 (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.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en une maison à usage d'habitation de plain-pied comprenant une entrée, cuisine, séjour, trois chambres, dressing, rangements, salle de bains wc et garage sis sur la Commune du PRADET (Var).

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 de TOULON , à l'audience des saisies dudit Tribunal, [REDACTED] sur une mise à prix de QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de TOULON, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 13 Juillet 2023.