

Audience d'orientation : 09 OCTOBRE 2025 – 09 h 00
JEX TOULON

<u>CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE</u> <i>(article R322-10 du code des procédures civiles d'exécution)</i>

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de TOULON, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT

COMMUNE DE SAINT CYR SUR MER (VAR) :

1 Avenue du Port, Résidence de la Barbarie, cadastré section CE numéro 248 – Lot 30 et les 284 tantièmes de la copropriété,

ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 29/10/2024.

Tel que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs appartenances et dépendances, droits et facultés qu'elle compte y attacher sans aucune exception, ni réserve.

Etant également précisé que la partie saisie est devenue propriétaire des biens désignés en vertu :

ACQUISITION suivant acte reçu par la SCP TROTOBAS Richard, notaire à SAINT CYR SUR MER (83270) le 22 Janvier 2014 publié au Service de la publicité foncière de TOULON le 07/02/2014, Volume 2014 P numéro 1442.

L'administration de cette copropriété et les droits et obligations des copropriétaires sont régis par les textes suivants :

Le règlement de copropriété et de l'état descriptif de division établi par Maître GUION le 07 Juillet 1976 a été publié le 05 Août 1976 sous la référence : Volume 2072 n° 17 au Service de la Publicité Foncière de TOULON, suivi de modificatifs publiés les : 02/09/1976 Volume 2098 n° 23, 24/01/1978 Volume 2646 n° 11, 24/10/1979 Volume 3383 n° 2 et 20/06/1983 Volume 5509 n° 12

Saisi aux requête, poursuite et diligence de :

Madame Florence Monique CORVAISIER, de nationalité française, née le 10/11/1960 à FOUGERES (53), demeurant 14 rue Hyacinthe Dubreuil 61300 L'AIGLE,

CRÉANCIER POURSUIVANT,

Ayant pour avocat plaidant : Maître Baba Sarr GUEYE, Avocat au barreau d'ALENCON, membre de la SCP LAPOUGE-LEMONNIER-SERGEANT-DENIAUD-GUEYE, Société d'Avocats inscrite au barreau d'ALENCON, dont le siège social est situé 26-28 Place du Point du Jour 61000 ALENCON,

Et pour Avocat constitué : Maître Lionel LECOLIER demeurant 437 rue Jean Jaurès 83000 TOULON, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile,

SUR ET AU PREJUDICE DE :

Monsieur Philippe Jacques DREGE, de nationalité française, né le 10 Mai 1958 à LE MANS (72000), demeurant 1 Avenue du Port, Résidence de la Barbarie 83270 SAINT CYR SUR MER,

DÉBITEUR SAISI,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

d'un arrêt définitif rendu par la Cour d'appel de CAEN le 22 Avril 2021, confirmant le jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales d'ALENCON le 03 Octobre 2019 et signifié le 30 Juin 2021 à Monsieur Philippe DREGE par la SCP Nicolas DENJEAN-PIERRET et Amaury VERNANGE, Huissiers de Justice à TOULON (Var),

Madame Florence CORVAISIER a fait délivrer à Monsieur Philippe Jacques DREGE un commandement de payer afin de saisie immobilière par acte extrajudiciaire du ministère de Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, Commissaire de justice associé, en date du 26 mars 2025,

commandement publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON (83), le 19 Mai 2025 Volume 2025 S n°46,

Le commandement satisfait aux exigences légales.

-Au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie, la créance s'établissait comme suit :

- Principal	218 085,86
Avec intérêts au taux légal à compter du 03/10/19 au taux actuel de 7,21 %	
- Article 700 C P C	2 000,00
Avec intérêts au taux légal à compter du 22/04/21 au taux actuel de 7,21 %	
- Article 700 C P C	800,00
Avec intérêts au taux légal à compter du 03/10/19 au taux actuel de 7,21 %	
- DEPENS APPEL	238,00
- SIGNIFICATION JUGEMENT	97,11
- COMMANDEMENT AVANT SAISIE VENT	382,16
- CORVAISIER épo/DREGE Phil	53,07
- SAISIE ATTRIBUTION DEMATERIALI	117,22
- DENONCE SAISIE ATTRIBUTION AVE	91,06
- CORVAISIER épo/DREGE Phil	51,07
- SIGNIF DEMATERIALISEE CNC	78,94
- MAINLEVÉE QUITTANCE DEMATERIAL	61,09
- SAISIE ATTRIBUTION DEMATERIALI	63,61
- DENONCE SAISIE ATTRIBUTION AVE	91,06
- SAISIE ATTRIBUTION DEMATERIALI	61,61
- SAISIE ATTRIBUTION DEMATERIALI	115,22
- DENONCE SAISIE ATTRIBUTION AVE	91,44
- SAISIE ATTRIBUTION DEMATERIALI	62,14
- DENONCE SAISIE ATTRIBUTION AVE	92,23
- Les intérêts courus au : 09/09/24	34 487,66
- Le montant du complément du droit proportionnel	387,86
- Le montant des encaissements	-1 946,55
- Le montant des versements directs	-90 934,60

Reste dû en Euros : 164 627,26

Vous trouverez ci-après le détail des versements :

- 11/01/24 VIRT FDS SATT CE CA 11.01	1 946,55
- 14/02/20 CORVAISIER épo/DREGE Phil	57 799,49
- 19/01/23 CORVAISIER épo/DREGE Phil	8 000,00
- 21/01/23 CORVAISIER épo/DREGE Phil	12 000,00
- 15/03/23 CORVAISIER épo/DREGE Phil	10 000,00
- 15/03/23 CORVAISIER épo/DREGE Phil	3 135,11

Créance	Période	Base	Taux	Montant
-Principal	03/10/19 au 31/12/19	218 085,86	3,25	1 753,05
-Principal	01/01/20 au 14/02/20	218 085,86	3,15	846,96
-Principal	15/02/20 au 30/06/20	166 031,02	3,15	1 963,03
-Principal	01/07/20 au 31/12/20	166 031,02	3,11	2 603,00
-Principal	01/01/21 au 30/06/21	166 031,02	3,14	2 585,28
-Principal	01/07/21 au 31/12/21	166 031,02	3,12	2 611,37
-Principal	01/01/22 au 30/06/22	166 031,02	3,13	2 577,03
-Principal	01/07/22 au 31/12/22	166 031,02	3,15	2 636,46
-Principal	01/01/23 au 19/01/23	166 031,02	4,47	386,33
-Principal	20/01/23 au 21/01/23	166 031,02	4,47	43,67
-Principal	22/01/23 au 15/03/23	151 434,19	4,47	1 047,82
-Principal	16/03/23 au 30/06/23	149 346,90	4,47	1 957,02
-Principal	01/07/23 au 31/12/23	149 346,90	6,82	5 134,59
-Principal	01/01/24 au 11/01/24	149 346,90	8,01	380,52
-Principal	12/01/24 au 30/06/24	149 346,90	8,01	5 604,44
-Principal	01/07/24 au 09/09/24	149 346,90	8,16	2 376,56
-Article 700 C P C	03/10/19 au 31/12/19	800,00		6,43
-Article 700 C P C	01/01/20 au 14/02/20	800,00	3,15	13,11

Montant des intérêts 34 487,66 €

Sous réserves expresses de tous autres dus, droits et actions et sous réserves de tous frais, intérêts des frais et avance dont le coût du commandement et tous frais conséquents faits et à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Le débiteur n'a pas réglé les sommes dues dans le délai de 8 jours qui était imparti dans le commandement.

Ce commandement contient les mentions prescrites par l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, savoir :

1°) la constitution de Maître Lionel LECOLIER, Avocat au Barreau de TOULON (83) pour le créancier poursuivant avec ELECTION DE DOMICILE en son Cabinet ;

2°) l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire ;

3°) le décompte des sommes réclamées (principal, frais et intérêts échus) ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°) l'avertissement que faute de payer dans le délai de HUIT JOURS, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5°) l'indication des biens sur lesquels porte la saisie ;

6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de sa transcription au service de la publicité foncière ;

7°) l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8°) l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat, à cet effet, mais qu'elle ne pourra être conclue qu'après autorisation du Juge de l'exécution ;

9°) la sommation si l'immeuble saisi est donné en location, d'indiquer au Commissaire de Justice les nom, prénom et adresse du locataire ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

10°) l'indication qu'un Commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°) l'indication que le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de TOULON est compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;

12°) l'indication que le débiteur peut, s'il en fait préalablement la demande, bénéficier pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi ;

13°) l'indication, si le débiteur est une personne physique qu'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.712-1 du Code de la Consommation.

Le débiteur n'a pas satisfait au commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON le 19 Mai 2025, sous les **références Volume 2025 S n°46**, faute de règlement.

L'état hypothécaire requis sur cette formalité est annexé en copie au présent cahier des conditions de vente.

EN CONSEQUENCE et par acte en date du 18 Juillet 2025 délivré à Monsieur Philippe DREGE par exploit de Maître DENJEAN-PIERRET, dont copie jointe, le créancier poursuivant a assigné Monsieur Philippe DREGE à l'audience des saisies immobilières du JEUDI 09 OCTOBRE 2025 à 09 h 00, pardevant le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de TOULON (83), afin d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des saisies immobilières tenue par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de TOULON à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, **EN UN SEUL LOT**, des biens immobiliers ci-après désignés :

COMMUNE DE SAINT CYR SUR MER (VAR) :

1 Avenue du Port, Résidence de la Barbarie, cadastré section CE numéro 248 – Lot 30 et les 284 tantièmes de la copropriété,

ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 29/10/2024.

Tel que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs appartenances et dépendances, droits et facultés qu'elle compte y attacher sans aucune exception, ni réserve.

SE DÉCOMPOSANT AINSI :

Un appartement de type studio avec terrasse de 14,23 m², exposé Nord et disposant d'une vue latérale sur mer.

Ce studio d'une superficie de 43,77 m² est situé au 1^{er} étage de la copropriété.

Il comprend une entrée avec dégagement, une pièce principale avec cuisine aménagée, une chambre, une salle d'eau, un wc.

Éléments de confort : Eau, Electricité, Chauffage électrique individuel, Double vitrage.

REGLEMENT DE COPROPRIETE-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

L'administration de cette copropriété et les droits et obligations des copropriétaires sont régis par les textes suivants :

Le règlement de copropriété et de l'état descriptif de division établi par Maître GUION le 07 Juillet 1976 a été publié le 05 Août 1976 sous la référence : Volume 2072 n° 17 au Service de la Publicité Foncière de TOULON, suivi de modificatifs publiés les : 02/09/1976 Volume 2098 n° 23, 24/01/1978 Volume 2646 n° 11, 24/10/1979 Volume 3383 n° 2 et 20/06/1983 Volume 5509 n° 12

DESIGNATION

Le procès-verbal de description des biens saisis sus désignés, dressé par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, Commissaire de justice à TOULON (83) le 22 Avril 2025, est annexé en copie dans son intégralité au présent cahier des conditions de vente.

Si les biens sus désignés consistent en des lots de copropriété et pour satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est précisé que la superficie de l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est indiquée aux termes dudit procès-verbal de description et que l'adjudication prendra les biens dans l'état où ils seront le jour de l'adjudication, sans recours, ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE :

Est annexé, en copie, au présent cahier des conditions de vente, un extrait de la matrice cadastrale délivré le 29/10/2024 par le cadastre de St Cyr Sur Mer compétente en matière de délivrance de documentation cadastrale.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur Philippe DREGE sus nommé pour les avoir acquis, savoir :

ACQUISITION suivant acte reçu par la SCP TROTOBAS Richard, notaire à SAINT CYR SUR MER (83270) le 22 Janvier 2014 publié au Service de la publicité foncière de TOULON le 07/02/2014, Volume 2014 P numéro 1442.

Les renseignements ci-dessus donnés, concernant l'original de propriété le sont, sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

URBANISME :

Le certificat d'urbanisme délivré le 16 Juin 2025 par la Mairie de ST CYR SUR MER (VAR) est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE, ET L'ETAT ENERGETIQUE :

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente :

- Diagnostic de performance énergétique ;
 - Diagnostic électricité ;
 - Exposition au plomb ;
 - Etat du bâtiment relatif à la présence de termites ;
 - Constat amiante ;
 - Etat des risques et pollutions ;
- Dressés par le Cabinet BORREL, Expert en polluants du bâtiment sis à TOULON (83).

Il est rappelé que l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans recours, ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera donc son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

PIECES ANNEXEES AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

- Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 26/03/2025 et publié le 19/05/2025 au SPF TOULON ;
- relevé de propriété ;
- Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement
- PV de description établi le 22/04/2025 + diagnostics obligatoires
- Assignation en orientation délivrée le 18 Juillet 2025 à Mr DREGE
- Dénoncé à créancier inscrit
- Certificat d'urbanisme

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

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 : Enchères

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 judiciaire 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, de même que l'attestation prévue à l'article R.322-41-1 du CPCE, 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 de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 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

Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.

A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au Barreau du ressort du Tribunal judiciaire devant lequel s'est déroulée l'adjudication, sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au greffe du Juge de l'Exécution.

En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.

L'avocat du surenchérisseur devra remettre à l'avocat poursuivant le chèque de banque ou la caution bancaire à l'audience de revente sur surenchères éventuellement complété par un chèque de banque ou une caution bancaire permettant de porter la garantie au montant déterminé à l'article 9 ci-dessus énoncé s'il entend porter l'enchère au-delà du montant de sa surenchère.

La surenchère ne pourra faire l'objet d'une rétractation.

La procédure de remise de vente sera diligentée par l'avocat qui a poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce, au titre tant de la poursuite de la première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur aura droit aux émoluments de défendeur mais ne participera pas au partage du droit proportionnel.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 9 ci-dessus.

Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, sa consignation ou sa caution lui sera restituée.

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 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 selon les dispositions de l'article R 322-57 du Code des procédures civiles d'exécution.

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 AMIALE 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 de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal, par l'intermédiaire de son avocat entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera redevable d'aucun intérêt.

Selon les dispositions de l'article R 322-56 du Code des procédures civiles d'exécution, si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date d'adjudication.

Le versement ainsi opéré emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix. Six mois après la consignation du prix, celle-ci produira à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il 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.

Le cas échéant, il sera redevable des intérêts sur le solde du prix, au taux prévu à l'alinéa 3 du présent article, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de présenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu au tarif en vigueur, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

Le bénéficiaire de la préemption sera tenu des obligations de l'adjudicataire et particulièrement du paiement du prix, des intérêts et des frais dans les mêmes conditions que lui.

Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produit et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

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 postérieures à 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 répartition 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 spécifiques

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

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le Juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, **en un seul lot** :

Sur la mise à prix de :

- **95.000,00 €** (quatre-vingt-quinze mille euros)

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

Les enchères ne peuvent être portées que par le ministère d'un Avocat exerçant près le Tribunal Judiciaire de TOULON, et ne pourront être inférieures à 500 €.

Fait à TOULON, le **23** Juillet 2025.

Maître Lionel LECOLIER

