

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE  
POURSUIVIE DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON**

**CREANCIER POURSUIVANT**

**Mme Christine Marie-France CATALA épouse RAGUSA**

Née le 9 janvier 1966 à AIX EN PROVENCE, de nationalité française, demeurant 318 chemin des Mauniers 83510 LORGUES

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître Lionel LECOLIER, avocat au Barreau de TOULON, demeurant 294 rue Jean Jaurès 83000 TOULON

**PARTIE SAISIE**

**xxx**

Née le xxx à xxx, de nationalité française, demeurant xxx

**EN VERTU DE**

L'expédition exécutoire d'un acte de reconnaissance de dette et d'affectation hypothécaire reçu le 29 décembre 2017 par Maître Luc DEVOS, notaire à MARSEILLE, entre Madame Christine CATALA et xxx.

Et en tant que de besoin, un jugement définitif rendu par le Tribunal de grande instance de TOULON le 6 juin 2016 (certificat de non appel du 25 janvier 2017).

Hypothèque conventionnelle du 30 janvier 2018 2018V495 en garantie d'une créance d'un montant en principal de 90.000 €, outre accessoires pour 18.000 € et intérêts au taux de 7% l'an, renouvelée le 13 novembre 2020 2020V04019.

Hypothèque judiciaire définitive du 3 août 2016 2016V2777 suite à une hypothèque judiciaire provisoire du 18 novembre 2014 2014V3851, en garantie d'une créance d'un montant de 62.646,68 €.

### **SUIVANT COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE**

Signifié le 29 juillet 2021 par la SCP DENJEAN-PIERRET VERNANGE, huissier de justice à TOULON.

Publié le 31 août 2021 au service de publicité foncière de TOULON, volume 8304P04 S00065.

### **POUR AVOIR PAIEMENT**

D'une créance provisoirement arrêtée, au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie, à la somme de 266.483,53 €, sauf mémoire, se décomposant comme suit :

- Principal : 210.000 €.
- Intérêts échus non payés au taux contractuel de 7% l'an du 29 décembre 2017 au 2 juillet 2021, avec capitalisation : 56.483,53 €.
- Intérêts à échoir au taux contractuel de 7% l'an à compter du 3 juillet 2021, avec capitalisation : pour mémoire.

### **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI**

Une parcelle de terre bâtie, sise chemin du Cros d'Amic, lieudit colline de l'Aoube, à LA CADIERE D'AZUR (83740), cadastrée B 1387, d'une superficie de 5000m<sup>2</sup>.

Sur ladite parcelle se trouvent 3 bâtiments.

#### Un bâtiment à usage de garages :

Deux garages équipés chacun d'une porte coulissante métallique. 32,38m<sup>2</sup> (loi Carrez).

#### Un bâtiment à usage de cuisine d'été :

Le bâtiment est composé d'une partie ouverte (22,27m<sup>2</sup> loi Carrez) et d'un local fermé (9,12m<sup>2</sup> loi Carrez).

Un bâtiment de 409,91m<sup>2</sup> (loi Carrez) divisé en 9 appartements :

Un triplex de 95,31 m<sup>2</sup> (loi Carrez) : salon climatisé avec coin cuisine en rez-de-chaussée, mezzanine, WC, salle de bains, pièce en souplex avec coin cuisine, chambre avec salle d'eau et WC.

Un duplex « les romarins » de 32,61 m<sup>2</sup> (loi Carrez) : salon climatisé avec coin cuisine, salle d'eau, WC, mezzanine.

Un local technique à gauche du duplex « les romarins » de 4,87m<sup>2</sup> loi Carrez.

Un duplex « les genets » de 31,83m<sup>2</sup> (loi Carrez) : salon climatisé avec coin cuisine, salle d'eau, WC, mezzanine.

Un duplex « la bartavelle » de 30,83m<sup>2</sup> (loi Carrez) : salon climatisé avec coin cuisine, salle d'eau, WC, mezzanine.

Un duplex « les cigales » de 29,45m<sup>2</sup> (loi Carrez) : salon climatisé avec coin cuisine, salle d'eau, WC, mezzanine.

Un local technique à gauche du duplex « les cigales ».

Un studio « le mistral » de 26,5m<sup>2</sup> (loi Carrez) : salon climatisé avec coin cuisine, salle d'eau, WC.

Un studio « les lavandes » de 25,56m<sup>2</sup> (loi Carrez) : salon climatisé avec coin cuisine, salle d'eau, WC.

Un duplex « la marjolaine » de 31,86m<sup>2</sup> (loi Carrez) : salon climatisé avec coin cuisine, salle d'eau, WC, mezzanine.

Un duplex « le grillon » de 32,03m<sup>2</sup> (loi Carrez) : salon climatisé avec coin cuisine, salle d'eau, WC, mezzanine.

A l'extérieur : emplacements de stationnement, terrasses, restanques, espaces végétalisés, bains à remous.

<b>ORIGINE DE PROPRIETE</b>
-----------------------------

Acte du 16 juillet 1994 publié le 12 septembre 1994 volume 1994 P n°7885.

Acte contenant partage du 25 mai 2000 publié le 20 juillet 2000  
volume 2000 P n°7888.

Attestation rectificative du 28 décembre 2000 publiée le 10  
janvier 2001 volume 2001 P n°248.

## SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE ET URBANISME

Des extraits de la fiche d'immeuble sont ci-après reproduits :

2)	16 JUIL 1982 - Vol 4 907 n° 14 constitution de droit de canalisation souterraine d'eau, Me GUILON - 18-05-1982 - SDR B 516
6)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me BOUNNET NOTAIRE A MARSEILLE DU 25.05.2000 CONTENANT : CREATION DE SERVITUDES REELLES ET PERPETUELLES en droit de pas- sage de réseaux divers en tréfonds, réseaux d'eau potable, assai- sissement et eaux usées grevant B 1391
7)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me Bounnet notaire à Marseille du 25.05.2000 contenant servitude réelle et perpétuelle de passage grevant B 1391.
8)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me Bounnet notaire à Marseille du 25.05.2000 contenant servitude réelle et perpétuelle de passage de tous réseaux, de canalisation grevant B 1390.
9)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me Bounnet notaire à Marseille du 25.05.2000 contenant servitude réelle et perpétuelle de passage pour tous réseaux aériens et souterrains grevant B 1389
A0)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me Bounnet notaire à Marseille du 25.05.2000 contenant servitude réelle et perpétuelle droit de passage de réseaux divers en tréfonds, réseaux d'eau potable assainissement et eaux usées grevant B 1389
A1)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me Bounnet notaire à Marseille du 25.05.2000 contenant servitude réelle et perpétuelle droit de passage de réseaux divers en tréfonds, réseaux d'eau potable assainissement et eaux usées grevant B 1388
A2)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me Bounnet notaire à Marseille du 25.05.2000 contenant servitude réelle et perpétuelle de passage de tous réseaux, de canalisation grevant B 1390.
A3)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me Bounnet notaire à Marseille du 25.05.2000 contenant servitude réelle et perpétuelle de passage de tous réseaux, de canalisation grevant B 1386.
A4)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me Bounnet notaire à Marseille du 25.05.2000 contenant servitude réelle et perpétuelle de passage de tous réseaux, de canalisation grevant B 1386.
A5)	20.07.2000 ET 10.01.2001 VOL 2000 P N° 7888 ACTE Me Bounnet notaire à Marseille du 25.05.2000 contenant servitude réelle et perpétuelle de passage de tous réseaux, de canalisation grevant B 1385.

<b>N° d'ordre : 17</b>	Date de dépôt : 13/01/2020	Référence d'enlissement : 8304P04 2020P343	Date de l'acte : 27/12/2019
Nature de l'acte : CONSTITUTION DE SERVITUDES			
Rédacteur : NOT CARUANA Christel / SAINT-CYR-SUR-MER			

Disposition n° 1 de la formalité 8304P04 2020P343 : Servitude de passage

Propriétaires						
Numéro	Désignation des personnes					Date de naissance ou N° d'identité
1	SAVOLDELLI					15/11/1944
2	STANDENBAUER					26/11/1970

  

Immeubles						
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
1	FD	LA CADIERE D AZUR	B 1961			
2	FS	LA CADIERE D AZUR	B 1386			

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 150,00 EUR  
Cette formalité est une charge : oui

Disposition n° 2 de la formalité 8304P04 2020P343 : Servitude de passage

Propriétaires						
Numéro	Désignation des personnes					Date de naissance ou N° d'identité
1	SAVOLDELLI					15/11/1944
2	STANDENBAUER					26/11/1970

  

Immeubles						
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
1	FS	LA CADIERE D AZUR	B 1961			
2	FD	LA CADIERE D AZUR	B 1387			

Disposition n° 2 de la formalité 8304P04 2020P343 : Servitude de passage

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 150,00 EUR  
Cette formalité est une charge : oui

<b>N° d'ordre : 18</b>	Date de dépôt : 13/01/2020	Référence d'enlissement : 8304P04 2020P342	Date de l'acte : 27/12/2019
Nature de l'acte : RENONCIATIONS PARTIELLE ET TOTALE A SERVITUDES			
Rédacteur : NOT CARUANA Christel / SAINT-CYR-SUR-MER			

Disposition n° 1 de la formalité 8304P04 2020P342 : Renonciation partielle à servitude de passage tous réseaux

Propriétaires						
Numéro	Désignation des personnes					Date de naissance ou N° d'identité
1	SAVOLDELLI					15/11/1944
2	STANDENBAUER					26/11/1970

  

Immeubles						
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
1	FD	LA CADIERE D AZUR	B 1961			
2	FD	LA CADIERE D AZUR	B 1387			
	FS	LA CADIERE D AZUR	B 1386			

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 150,00 EUR  
Cette formalité est une charge : oui

Complément : Renonciation partielle à la servitude de passage de tous réseaux contenue dans l'acte du 25/05/2000 publié le 16/06/2000 vol 2000 P 7888. Cette servitude subsiste au profit de la parcelle B 1960 fonds dominant.

Disposition n° 2 de la formalité 8304P04 2020P342 : Renonciation totale à servitude de passage tous réseaux

Propriétaires						
Numéro	Désignation des personnes					Date de naissance ou N° d'identité
1	STANDENBAUER					26/11/1970

  

Immeubles						
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
1	FD	LA CADIERE D AZUR	B 1387			
	FS	LA CADIERE D AZUR	B 1386			

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 150,00 EUR  
Cette formalité est une charge : oui

Complément : Renonciation totale à la servitude de passage de tous réseaux contenue dans l'acte du 25/05/2000 publié le 16/06/2000 vol 2000 P 7888.

Disposition n° 3 de la formalité 8304P04 2020P342 : Renonciation totale à servitude de passage de tous réseaux

Propriétaires						
Numéro	Désignation des personnes					Date de naissance ou N° d'identité
1	SAVOLDELLI					15/11/1944
2	STANDENBAUER					26/11/1970
3	SCI BELLEVUE					878 839 901

  

Immeubles						
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
1	FS	LA CADIERE D AZUR	B 1961			
2	FD	LA CADIERE D AZUR	B 1387			
3	FS	LA CADIERE D AZUR	B 1960			

Disposition n° 3 de la formalité 8304P04 2020P342 : Renonciation totale à servitude de passage de tous réseaux

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 150,00 EUR  
Cette formalité est une charge : oui

Complément : Renonciation totale à la servitude de passage de tous réseaux contenue dans l'acte du 25/05/2000 publié le 16/06/2000 vol 2000 P 7888.

Le terrain est situé dans la zone UM du plan local d'urbanisme approuvé le 11 juin 2018.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- PM1 risques naturels : servitude attachée au plan d'exposition aux risques naturels prévisibles. Plan de prévention du risque incendies de forêt. Arrêté préfectoral du 14 avril 2014.

Le terrain est classé au plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt en zone à enjeux (EN 1) : risque très fort à fort.

Le terrain est desservi par un chemin privé d'une largeur inférieure à 3,5 m.

Le terrain est situé à proximité d'un site archéologique recensé sur la carte archéologique du ministère de la culture numéro 17.

Le terrain est situé dans une zone pour laquelle tous les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable. Délibération du conseil municipal du 11 juin 2018.

Le terrain est situé dans une zone pour laquelle tous les travaux d'édification des clôtures sont soumis à la déclaration préalable. Délibération du conseil municipal du 11 juin 2018.

Le terrain est situé dans une zone concernée par les phénomènes de retrait et gonflement de sols argileux pouvant entraîner des désordres sur les constructions. Le terrain est situé dans une zone d'aléa faible.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, la commune de LA CADIERE D'AZUR est classée dans une zone de sismicité faible (zone 2).

Le terrain ne fait l'objet d'aucun droit de préemption urbain.

### **BAIL CONSENTI SUR L'IMMEUBLE**

Suivant procès-verbal de description du 23 août 2021 :

*« Le bien est déclaré être occupé à l'exclusion de toute autre personne par Monsieur xxx lors de ses venues en France et par Madame xxx au titre d'une résidence secondaire selon les déclarations de Monsieur xxx.*

***Les appartements présentent des traces d'occupation à savoir : vêtements, denrées alimentaires, produits de toilette et produits d'entretien... »***

De toute évidence, les appartements sont occupés par des locataires.

Aucun contrat de location n'a été remis à l'huissier.

#### **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

L'immeuble est plus amplement décrit dans le procès-verbal de description en date du 23 août 2021, dressé par la SCP DENJEAN-PIERRET VERNANGE, huissier de justice à TOULON, annexé au présent cahier.

Sont annexés au procès-verbal de description :

- Des photographies.
- Le décompte de la surface du bien immobilier par le CABINET BORREL.
- Une note de synthèse des conclusions par le CABINET BORREL.
- Un certificat de surface habitable dans le cadre de la location d'un bien immobilier par le CABINET BORREL.
- Un état du bâtiment relatif à la présence de termites par le CABINET BORREL.
- Un diagnostic de performance énergétique par le CABINET BORREL.
- Un diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité par le CABINET BORREL.
- Un état des risques et pollutions.

#### **MISE A PRIX**

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de **200.000 € (deux cent mille euros)**.

#### **AUDIENCE D'ORIENTATION**

Le débiteur saisi a été assigné à comparaître à l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de TOULON du **9 décembre 2021 à 9 heures**,

siégeant au palais de justice de ladite ville, place Gabriel Péri  
83000 TOULON.

## **CONDITIONS DE LA VENTE**

### **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente forcée d'un bien immobilier, ordonnée par le Juge de l'exécution.

#### **ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE**

Néanmoins, le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le Juge autorise 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 - ETAT 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 conditions de vente, 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.

#### **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.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 L331-1 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 2 - ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'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.

## **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/et un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix, et au minimum 3.000 €, et le remet à l'avocat poursuivant.

La caution ou/et le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur ou, en cas d'adjudication remportée par le remettant et objet d'une surenchère, passé le délai de contestation de cette dernière.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 vente sur surenchère 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 en 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.

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'adjudicataire à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

### **CHAPITRE 3 - VENTE**

#### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de l'adjudication sauf exercice d'un droit de préemption.

L'adjudicataire 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.

#### **ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX**

A l'effet d'en accélérer la répartition, les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'exécution seront consignés dès leur versement entre les mains de l'avocat poursuivant d'ores et déjà désigné en qualité de séquestre, pour être distribués à sa diligence entre les créanciers visés à l'article L331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'avocat poursuivant recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie et le paiement des frais et émoluments de la poursuite, le tout par application de l'article 12.1 du règlement intérieur national de la profession d'avocat.

Si en dépit de la stipulation ci-dessus les sommes versées par l'acquéreur ont été consignées à la Caisse des Dépôts et Consignations, le notaire rédacteur en fera opérer la déconsignation au profit du séquestre répartiteur à première demande de ce dernier et sur le vu du jugement constatant la vente amiable.

EN CAS DE 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 de l'avocat du poursuivant d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel, 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.

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 de l'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 sera autorisé à conserver le prix, à hauteur de sa créance mais devra les intérêts sur le solde du prix, au taux prévu ci-dessus, 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 représenter 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 à l'article 35 du tarif, 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 produits et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

**EN CAS DE VENTE AMIABLE :**

Le versement du prix et des frais de vente devra intervenir entre les mains de l'avocat du poursuivant désigné séquestre ci-dessus dès avant l'établissement de l'acte notarié de vente.

#### **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 fixée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné et acquis aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés comprenant les émoluments calculés selon les dispositions des articles A444-187 et suivants du code de commerce, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 et les émoluments taxés 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 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 poursuite et le montant des émoluments, fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuite sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## **ARTICLE 16 - DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

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 17 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS**



Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

#### **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

##### **ARTICLE 18 - 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 :

- de le publier au bureau du Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ; 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 19 - 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 en totalité, par la perception des loyers ou fermages, à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 20 - 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 afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

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 21 - TITRE 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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

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 23 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang, figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au séquestre ou au consignataire désigné, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni:

- un état hypothécaire sur publication du titre de vente ;
- la copie de l'état ordonné des créances ;
- la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndic de copropriété, et à la partie saisie.

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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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 24 - 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 d'ores et déjà désigné séquestre répartiteur, conformément aux articles R331-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre répartiteur aura droit à l'émolument prévu par les articles A444-192 et A663-28 du code de commerce ; cet émolument sera prélevé sur les fonds à répartir et supporté par les créanciers au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux.

#### **ARTICLE 25 - 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 5 : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 26 - 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 21/07/94).

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 27 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 1<sup>e</sup> 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 28 - ANNEXES**

1. Assignation signifiée à Madame STANDENNBAUER.
2. Etat hypothécaire à la date de publication du commandement de payer valant saisie.
3. Procès-verbal de description et ses annexes.
4. Certificat d'urbanisme.
5. Titre de propriété.

Ainsi fait et dressé par l'avocat poursuivant, Maître Lionel LECOLIER, avocat au Barreau de TOULON.

A TOULON, le 28 octobre 2021.