

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

AUDIENCE D'ORIENTATION
DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE DRAGUIGNAN (Var)

Le **VENDREDI 06 MARS 2026 à 9 HEURES**

MISE A PRIX
VINGT TROIS MILLE EUROS
(23.000 euros)

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Rue Pierre Clément, au plus offrant des enchérisseurs et en un seul lot, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de TOURRETTES (83440) sis Lieudit Les Grandes Terrasses, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « LES GRANDES TERRASSES » cadastré section F n°867 – pour une surface totale de 10 ha 25 a 63 ca :

- Le lot numéro quarante cent quatre vingt quinze (495) :
Une maison, type BP1, portant le numéro 270
Et les 268 /100.624 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro cinq cent soixante treize (573) :

Un parking

Et les 5 /100,624 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

PROCEDURE DE SAISIE :

Saisie immobilière à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « LES JARDINS DE PROVENCE », dont le siège social est à 83440 TOURRETTES, 227 Impasse des Grandes Terrasses, représenté par son syndic en exercice, le CABINET FONCIA AD IMMOBILIER, SAS au capital de 84.315 €, immatriculé au RCS de CANNES sous le numéro 322 212 168, dont le siège social est à CANNES, 11, boulevard de la Ferrage, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Procédant en vertu d'un procès verbal d'Assemblée Générale en date du 22 JUILLET 2019, autorisant la saisie immobilière.

Ayant pour Avocat constitué Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN - 342 Via Nova, Immeuble CAP TECH Tél. : 04.83.11.77.36, Mail : avocat@ghristi.com, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Et pour avocat plaissant, Maître Renaud ESSNER, AVOCAT au BARREAU DE GRASSE, demeurant à CANNES (06400) 3, rue de Bône, Membre de la SELARL CABINET ESSNER, Société d'Avocats Postulants près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE,

Suivant commandement de payer valant saisie

délivré par la SCP ODIN-MELIQUE-PINTO, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN (Var), le 4 novembre 2025, et publié auprès du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 2 DECEMBRE 2025, volume 8304P02 2025 S numéro 156.

En vertu de :

1° Jugement du TRIBUNAL D'INSTANCE, JURIDICTION DE PROXIMITE de DRAGUIGNAN, réputé contradictoire et en dernier ressort, en date du 5 FEVRIER 2015, devenu définitif suite à la signification en date du 19 FEVRIER 2015. Certificat de non pourvoi du 14 NOVEMBRE 2024, condamnant Madame à payer la somme de 1.432.89 € ;

2° Jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE de DRAGUIGNAN, réputé contradictoire et en premier ressort, en date du 26 FEVRIER 2021, devenu définitif suite à la signification en date du 27 MARS 2021 CNA du 13 NOVEMBRE 2024, condamnant Madame à payer la somme de 6.976.59 €, condamnation assortie du taux légal et du taux légal majoré conformément aux dispositions de l'Article L 313-3 du Code monétaire et financier ;

3° Jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE de DRAGUIGNAN, réputé contradictoire et en premier ressort, en date du 8 JANVIER 2025, devenu définitif suite à la signification en date du 1^{er} FEVRIER 2025. CNA du 20 SEPTEMBRE 2025, condamnant Madame à payer la somme de 5.403.79 €, condamnations assorties du taux légal et du taux légal majoré conformément aux dispositions de l'Article L 313-3 du Code monétaire et financier ;

Pour avoir paiement de la somme globale de :

VINGT DEUX MILLE CINQ CENT DOUZE EUROS QUATRE
VINGT HUIT CENTIMES (22.512,88 euros), arrêtee en intérêts
au 4 NOVEMBRE 2025, se décomposant comme suit :

1 - Sur le jugement du TRIBUNAL D'INSTANCE, JURIDICTION
DE PROXIMITE de DRAGUIGNAN, en date du 5 FEVRIER 2015

Condamne les copropriétaires de la résidence « LES JARDINS DE
PROVENCE », à payer au Syndicat des

- La somme de 1.432,89 €
au titre de l'arriéré, solde arrêté au 21 OCTOBRE 2014

- Les intérêts au taux légal + taux légal majoré du 5 FEVRIER
2015 au 4 NOVEMBRE 2025 1.014,59 €

* le détail des intérêts en page suivante

Total 2.447,48 €

=====

SELARL CABINET ESSNER

Avocats associés
Le Saint-Christophe
3 rue de Bône
06400 CANNES

Tél. 04 97 06 68 80

Fax. 04 97 06 68 86

essner-avocats@orange.fr

CALCUL D'INTERETS

Affaire

Période du 05/02/2015 Au 04/11/2025

Date où la décision est rendue exécutoire : 05/02/2015

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date: (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
05/02/2015	0	0.00	0.000	1 432.89	0.00
05/04/2015	60	2.19	0.930	1 432.89	2.19
30/06/2015	86	20.02	5.930	1 432.89	22.21
31/12/2015	184	43.27	5.990	1 432.89	65.48
30/06/2016	182	42.94	6.010	1 432.89	108.42
31/12/2016	184	42.83	5.930	1 432.89	151.25
30/06/2017	181	41.92	5.900	1 432.89	193.17
31/12/2017	184	42.62	5.900	1 432.89	235.79
30/06/2018	181	41.85	5.890	1 432.89	277.64
31/12/2018	184	42.47	5.880	1 432.89	320.11
30/06/2019	181	41.64	5.860	1 432.89	361.75
31/12/2019	184	42.40	5.870	1 432.89	404.15
30/06/2020	182	41.94	5.870	1 432.89	446.09
31/12/2020	184	42.18	5.840	1 432.89	488.27
30/06/2021	181	41.14	5.790	1 432.89	529.41
31/12/2021	184	41.61	5.760	1 432.89	571.02
30/06/2022	181	40.93	5.760	1 432.89	611.95
31/12/2022	184	41.08	5.770	1 432.89	653.63
30/06/2023	181	50.17	7.060	1 432.89	703.80
31/12/2023	184	66.80	9.220	1 432.89	770.40
30/06/2024	182	71.95	10.070	1 432.89	842.35
31/12/2024	184	71.66	9.920	1 432.89	914.01
30/06/2025	181	61.88	8.710	1 432.89	975.90
04/11/2025	127	38.69	7.760	1 432.89	1 014.58

Principal et annexe dus au 05/02/2015 1 432.89 Euro

Intérêts dus au 04/11/2025 1 014.59 Euro

TOTAL DU au 04/11/2025	-	2 447.48 Euro
-------------------------------	----------	----------------------

II – Sur le jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE de
DRAGUIGNAN, 4^{ème} Chambre Civile, Contentieux Civil Général
de proximité, en date du 26 FEVRIER 2021

Condamne ©AVOVENTES.FR à payer au Syndicat des
copropriétaires de la Résidence « LES JARDINS DE
PROVENCE »,

- La somme de 6.976.59 €
au titre des charges de copropriété impayées

- Les intérêts au taux légal + taux légal majoré sur la somme
de 2.326.79 € à compter du 25 AVRIL 2015, au 4
NOVEMBRE
2025 937.45 €

* le détail des intérêts en page suivant

- Les intérêts au taux légal + taux légal majoré sur la somme de
4.649.80 € à compter du 26 FEVRIER 2021, date du
jugement et jusqu'à complet paiement, au 4 NOVEMBRE
2025 1.628.35 €

* le détail des intérêts en page suivante

SELARL CABINET ESSNER

Avocats associés
Le Saint Christophe
3 rue de Bône
06400 CANNES

Tel. 04.97.06.68.90

Fax. 04.97.06.68.68

essner.avocats@orange.fr

CALCUL D'INTERETS

Affaire

Période : du 25/04/2015 au 04/11/2025

Date où la décision est rendue exécutoire : 25/02/2021

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.753-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexé + cumul intérêts
25/04/2015	0	0.00	0.900	2 326.79	0.00
30/06/2015	67	3.97	0.930	2 326.79	3.97
31/12/2015	184	11.81	0.990	2 326.79	15.58
30/06/2016	182	11.72	1.010	2 326.79	27.30
31/12/2016	184	10.91	0.930	2 326.79	38.21
30/06/2017	181	10.38	0.900	2 326.79	48.59
31/12/2017	184	10.56	0.900	2 326.79	59.15
30/06/2018	181	10.27	0.890	2 326.79	69.43
31/12/2018	184	10.32	0.880	2 326.79	79.74
20/06/2019	181	9.92	0.860	2 326.79	89.66
31/12/2019	184	10.20	0.870	2 326.79	99.86
30/06/2020	182	10.09	0.870	2 326.79	109.95
31/12/2020	184	9.85	0.840	2 326.79	119.80
26/04/2021	116	5.84	0.790	2 326.79	125.64
30/06/2021	65	23.99	0.790	2 326.79	149.63
31/12/2021	184	87.56	0.760	2 326.79	217.19
30/06/2022	181	66.46	0.760	2 326.79	283.65
31/12/2022	184	87.68	0.770	2 326.79	351.33
30/06/2023	181	81.46	0.660	2 326.79	432.79
31/12/2023	184	108.15	0.720	2 326.79	540.94
30/06/2024	182	116.83	0.870	2 326.79	657.77
31/12/2024	184	116.36	0.920	2 326.79	774.13
30/06/2025	181	100.50	0.710	2 326.79	874.63
04/11/2025	127	62.82	0.760	2 326.79	937.45

Principal et annexé dus au : 25/04/2015 2 326.79 EUR

Intérêts dus au : 04/11/2025 937.45 EUR

TOTAL DU au : 04/11/2025 : 3 264.24 EUR

SELARL CABINET ESSNER

Avocat associé
Le Saut Chassepot
3 rue de Bône
06000 CANNES

Tel 04 93 00 00 00
Fax 04 93 00 00 00
cabinet.essner@orange.fr

CALCUL D'INTERETS

Article

Principe du 2602/2007 Art 261/2006

Date du 10/01/2012 et/ou autre date 20/03/2012

Le client est informé de 25 2 pour la date du 10/01/2012 et/ou autre date 20/03/2012

Calcul avec Taux Moyen Prélèvement 1,20%

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (fin de période)	Asses cumulés
20/03/2012	0	0,00	0,00	4 049,00	0,00
20/04/2012	30	8,04	0,700	4 050,00	8,04
30/05/2012	31	47,94	0,700	4 049,00	55,98
30/06/2012	31	100,01	0,700	4 049,00	155,99
31/07/2012	31	132,51	0,700	4 049,00	221,80
30/08/2012	31	132,59	0,700	4 049,00	297,05
30/09/2012	31	216,10	0,700	4 049,00	318,64
30/10/2012	31	223,46	0,700	4 049,00	335,50
30/11/2012	31	230,63	0,700	4 049,00	359,44
30/12/2012	31	239,83	0,700	4 049,00	381,97
30/01/2013	31	244,89	0,700	4 049,00	408,14

Principal de service due au 20/03/2012

4 049,00 EUR

Intérêts due au

30/01/2013

1 620,36 EUR

TOTAL due au

30/01/2013

4 218,15 EUR

- Une indemnité de 4% sur la somme de 6.976.59 € 279.06 €
- à titre de dommages et intérêts la somme de 500.00 €
- au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile la somme de 500.00 €
- Total 10.821.45 €

III – Sur le Jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE de
DRAGUIGNAN, en date du 8 JANVIER 2025
(Jugement selon la procédure accélérée au fond)

Condamne à payer au
Syndicat des copropriétaires de la Résidence « LES
JARDINS DE PROVENCE », représenté par son
Syndic en exercice, la SAS FONCIA AD IMMOBILIER

- La somme de 5.403.79 €

au titre des charges de copropriété impayées et à échoir au 31
MARS 2025

- Les intérêts au taux légal + taux légal majoré à compter du 1^{er}
AOUT 2024 au 4 NOVEMBRE 2025 441.16 €

* le détail des intérêts en page suivante

SELARL CABINET ESSNER

Avocats associés
16 Saint-Christophe
3 rue de Bône
05400 CANNES

Tel: 04 97 05 66 80

Fax: 04 97 05 66 85

essner-avocats@orange.fr

CALCUL D'INTERETS

Affaire

Période : du 01/08/2024 Au 04/11/2025

Date sur le décaissement est rendue exécutoire : 08/01/2025

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date (Art L 313-3 du code de procédure et financier)

Calcul avec Taux légal (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul Intérêts
01/08/2024	0	0.00	0.000	0 403.70	0.00
31/12/2024	153	111.46	4.800	0 403.70	111.46
08/03/2025	61	36.80	3.750	0 403.70	148.25
30/06/2025	114	147.00	6.750	0 403.70	205.25
04/11/2025	127	145.91	7.750	0 403.70	441.16

Principal et annexe dus au 01/08/2024 0 403.70 EUR

Intérêts dus au 04/11/2025 441.16 EUR

TOTAL DU au 04/11/2025 844.86 EUR

- La somme de 399,00 €
au titre des frais de recouvrement

- La somme de 2,000,00 €
à titre de dommages et intérêts

- La somme de 1,000,00 €

sur le fondement de l'Article 700 du Code de
Civile

Total 9.243,95 €
=====

TOTAL DES SOMMES DUES

I – Sur le jugement du TRIBUNAL D'INSTANCE,
JURIDICTION DE PROXIMITE de DRAGUIGNAN, en
date du 5 FEVRIER 2015 2.447,48 €

II – Sur le jugement du TRIBUNAL
JUDICIAIRE de DRAGUIGNAN, 4^{ème} Chambre Civile,
Contentieux Civil Général de proximité, en date du 26
FEVRIER 2021 10.821,45 €

III – Sur le Jugement du TRIBUNAL
JUDICIAIRE de DRAGUIGNAN, en date du 8
JANVIER 2025 (Jugement selon la procédure
accélérée au fond 9.243,95 €

TOTAL GENERAL 22.512,88 €
=====

Outre les intérêts moratoires calculés au taux légal majoré sur les sommes de 1.432.89 € + 2.326.79 € + 4.649.80 € + 5.403.79 €, du 5 NOVEMBRE 2025, jusqu'au jour du règlement, sans préjudice de tous dûs, droits, actions et frais de procédure de mise à exécution, s'il y a lieu et sous déduction, le cas échéant, et tous légitimes acomptes justifiés.

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1°) La constitution de Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN - 342 Via Nova, Immeuble CAP TECH - 83600 FREJUS pour le **Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « LES JARDINS DE PROVENCE »**, avec éléction de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution Immobilier pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;

- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres ;
- 8°) L'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au Commissaire de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication que le 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 territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300) siégeant au Palais de Justice de ladite ville : Rue Pierre Clément ;
- 12°) L'indication que les débiteurs qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 modifié par le Décret n° 2011-272 du 15 mars 2011 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si les débiteurs sont des personnes physiques, que s'ils s'estiment en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L 712-1, L 712-4, R 712-2, R 712-10 et R 712-11 du Code la Consommation

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 2 DECEMBRE 2025 volume 8304P02 2025 S numéro 156.

Le Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN a délivré, le 3 décembre 2025, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf. État hypothécaire ci-annexé)

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), en vue de l'audience du vendredi 06 mars 2026 à 9 h 00, par exploit en date du 26 janvier 2026, délivré par la SCP ODIN-MELIQUE-PINTO, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN (Var), l'acte comportant tant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

(Cf. assignation ci-annexée)

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier du Vendredi 06 mars 2026 à 9 h 00, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande des débiteurs ou en ordonnant la vente forcée.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), en **UN SEUL LOT**, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un ensemble immobilier dénommé « LES GRANDES TERRASSES », sis à 83440 TOURRETTES, lieudit Les Grandes Terrasses, cadastré section F, numéro 867, pour 10 ha 25 a 63 ca. Objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 19 FEVRIER 1991, volume 1991 P, numéro 1503, modifié suivant actes publiés le :

- 12 JUIN 1991, volume 1991 P, numéro 4978 ;
- 24 OCTOBRE 1992, volume 1992 P, numéro 8821 ;
- 20 JUILLET 1992, volume 1992 P, numéro 5554 ;
- 8 AVRIL 2008, volume 2008 P, numéro 3447 ;

Les parties divisées comprenant :

- LE LOT NUMERO 495 : UNE MAISON, type BP1, portant le numéro 270 sur le plan, avec les 268/100.624° des parties communes ;
- LE LOT NUMERO 573 : UN PARKING, avec les 5/100.624° des parties communes ;

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastral délivré le 5
DECEMBRE 2025 par le Service Départemental des Impôts
Fonciers de DRAGUIGNAN.

(Cf. extrait de matrice cadastral ci-joint)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

AVOVENTES

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Ainsi qu'il résulte également d'un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente dressé le 9 décembre 2025, par la SCP ODIN-MELIQUE-PINTO, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN (Var), et annexé au présent cahier des conditions de vente,

(Cf. PV de description ci-annexé)

Il a, en outre, été dressé les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- l'état des surfaces
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites
- les constats-amiante avant -vente,
- les diagnostics de Performances Energétiques,
- les diagnostics concernant l'installation de gaz
- les diagnostics concernant l'installation d'Electricité,
- les Etats des Risques et Pollutions

dressés par le Cabinet EXPERT'IMO le 9 Décembre 2025

(Cf. états, constats ou rapport ci-annexés)

ORIGINE DE PROPRIETE

Etant également précisé que la partie saisie est devenue propriétaire dudit bien suite à l'acquisition qu'elle en a fait suivant acte de Maître MADJARIAN, notaire associé à FAYENCE, en date du 27 DECEMBRE 2012, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité de DRAGUIGNAN, deuxième Bureau, le 16 JANVIER 2013, volume 2013 P, numéro 407.

ORIGINE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, le futur adjudicataire devra se référer à l'acte sus énoncé.

Tous renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article 63 du Décret), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

SYNDIC :

Le Syndic de l'immeuble est actuellement représenté par le Cabinet FONCIA AD IMMOBILIER à CANNES, 11, boulevard de la Ferrage.

LOI CARREZ :

Conformément aux termes de la Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du Décret 97-532 du 23 mai 1997, et selon mesures établies par le Cabinet EXPERT'IMO le 9 Décembre 2025.

la surface Loi Carrez totale de 24.76 m² ;
autres surfaces totales de 11.68 m² :

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

B/ OCCUPATION

A la date du procès-verbal descriptif, le bien immobilier est occupé par la propriétaire, le SAVOVENTES.FR titre de sa résidence principale.

Il n'existe pas aucun contrat de location en cours.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

C/ DECLARATIONS PARTICULIERES

Dans l'hypothèse où les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés seraient placés dans le champ d'application de la TVA, il est précisé que le paiement de cette taxe devra être supporté par l'adjudicataire pour le compte du saisi.

L'adjudicataire pourra, le cas échéant, bénéficier des déductions de la TVA prévues par les articles 271 et suivants du CGI et notamment de la TVA payée en amont par le saisi.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Les renseignements relatifs à la propriété saisie sont ainsi donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à ce sujet.

A cet égard, le poursuivant s'en réfère expressément à l'article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel :

« L'adjudication, même publiée au Bureau des Hypothèques, ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi. »

Enfin, 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 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, de termites ou d'insectes xylophages 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.

En l'occurrence les conclusions sont les suivantes :

- **Mesurage**
Superficie Loi Carrez totale : 24,76 m²
Autres surfaces totales : 11,68 m²
- **État Termite** Document non requis. La commune se situe hors du périmètre préfectoral.
- **Amiante** Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
- **DPE**
Estimation des coûts annuels : entre 420 € et 600 € par an
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023
Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2583E3896312F
- **Gaz**
Document non requis: le logement n'est pas équipé d'une installation intérieure gaz tel que définie l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977.
- **Électricité**
L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
- **ERP**
L'Etat des Risques délivré par EXPERTIMO en date du 12/12/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023

en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communautaire d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du PER Mouvement de terrain approuvé le 29/11/1990 > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
 - Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.
- Le bien se situe dans une zone d'exposition moyenne du phénomène de retrait - gonflement des sols argileux.

Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10, alinéa 1^{er}, in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- La copie de l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.
- La copie de la matrice cadastrale
- La copie du Procès-verbal descriptif et les diagnostics immobiliers.
- la copie de l'assignation délivrée à la débitrice.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du
CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018,
DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 –
JO du 7 mars 2019

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 – MODALITÉS 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.

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 opposables 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 PROPRIÉTÉ

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 – VENTE 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 FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs 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 – DÉLIVRANCE 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 – ENTRÉE 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 PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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^{er} du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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.

Arrêté, fait et dressé par Maître Jean-Bernard
GHRISTI,
Avocat

A FRESUS, le

28/01/2026

137

Jean-Bernard GHRISTI
Avocat au Barreau de Draguignan
Pôle d'Excellence Jean-Louis
Immeuble Captech
83600 - Fréjus
Tél: 04.83.11.77.36
Mail: avocat@ghristi.com