

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### CREANCIER SAISSISSANT

La société **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°542 029 848, ayant son siège 182 Avenue de France – 75013 PARIS, agissant par son représentant légal domicilié de droit audit siège,

### DEBITEUR SAISI

©AVOVENTES.FR

### IMMEUBLE SAISI

Sur la Commune de **TOULON** (Var), Quartier Sainte-Anne, dans un ensemble immobilier sis 461 Avenue de la Victoire, figurant sur la parcelle d'assise cadastrée **Section AN n°164** lieudit "Av. de la Victoire du 8 mai 1945" d'une contenance de 03a 62ca, **le lot de copropriété n°4**, savoir :



#### **LOT QUATRE (4) :**

Dans le "BATIMENT A" : **UN APPARTEMENT** d'environ 22 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée dudit bâtiment, composé d'une entrée/cuisine, d'une pièce principale/chambre, d'une salle d'eau avec WC et d'un extérieur,

Et les soixante/mille-soixante-dix millièmes (60 /1070<sup>èmes</sup>) des parties communes générales,

Et les soixante-deux millièmes (62/1000<sup>èmes</sup>) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Ledit bien fait partie d'un lotissement dénommé « DELVAUX ».

Ledit lot soumis au régime de la copropriété suivant Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Charles SALPHATI, Notaire, à CUERS le 13 Juillet 1982 publié au Service de la Publicité foncière de TOULON 1<sup>er</sup> Bureau le 17 Septembre 1982 sous la référence Volume 5424 n°9.

L'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Charles SALPHATI, Notaire, à CUERS le 8 Juillet 1994 publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 1<sup>er</sup> Bureau le 8 septembre 1994 sous la référence Volume 1994 P n°7895.

**Mise à prix : 16.000,00 €  
(SEIZE-MILLE EUROS)**

**Audience d'orientation  
le JEUDI 23 JUN 2022 À 9 HEURES**

**Me Philippe BARBIER, Avocat**



## **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

**POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON, Palais de Justice,  
Place Gabriel Péri – 83000 TOULON.**

### **SUR LES IMMEUBLES SUIVANTS – DESIGNATION :**

Sur la Commune de **TOULON** (Var), Quartier Sainte-Anne, dans un ensemble immobilier sis 461 Avenue de la Victoire, figurant sur la parcelle d'assise cadastrée **Section AN n°164** lieudit "Av. de la Victoire du 8 mai 1945" d'une contenance de 03a 62ca, **le lot de copropriété n°4**, savoir :

#### **LOT QUATRE (4) :**

Dans le "BATIMENT A" : **UN APPARTEMENT** d'environ 22 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée dudit bâtiment, composé d'une entrée/cuisine, d'une pièce principale/chambre, d'une salle d'eau avec WC et d'un extérieur,

Et les soixante/mille-soixante-dix millièmes (60 /1070<sup>èmes</sup>) des parties communes générales,

Et les soixante-deux millièmes (62/1000<sup>èmes</sup>) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Ledit bien fait partie d'un lotissement dénommé « DELVAUX ».

Ledit lot soumis au régime de la copropriété suivant Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Charles SALPHATI, Notaire, à CUERS le 13 Juillet 1982 publié au Service de la Publicité foncière de TOULON 1<sup>er</sup> Bureau le 17 Septembre 1982 sous la référence Volume 5424 n°9.



L'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Charles SALPHATI, Notaire, à CUERS le 8 Juillet 1994 publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 1<sup>er</sup> Bureau le 8 septembre 1994 sous la référence Volume 1994 P n°7895.

**SAISIS A L'ENCONTRE DE :**

©AVOVENTES.FR

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

La société **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°542 029 848, ayant son siège 182 Avenue de France – 75013 PARIS, agissant par son représentant légal domicilié de droit audit siège,

**AYANT POUR AVOCAT :**

**Maître Philippe BARBIER** du Barreau de TOULON (Toque n°17), demeurant en cette qualité au 155 Avenue Vauban – 83000 TOULON,

Lequel se constitue sur la présente poursuite de vente et chez lequel domicile est élu.

Suivant acte de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Huissiers de Justice à TOULON (83000), en date du **17 Mars 2022**, un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié en vertu de la copie exécutoire d'un acte authentique contenant prêt reçu par Maître Stella DUTHEIL, Notaire au sein de l'étude de Maître Pierre CORNILLAC, à TOULON (Var), au siège de l'Office Notarial, 165 Place de la Liberté, le 7 Décembre 2018, ledit prêt garanti par une inscription d'Hypothèque Conventionnelle publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de TOULON le 17 Décembre 2018 sous la référence Volume 2018 V n°5599, et reprise pour ordre du 6 Juin 2019 Volume 2019 D n°9974, ainsi que par une inscription de Privilège de Prêteur de Derniers publiée au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de TOULON le 17 Décembre 2018 sous la référence Volume 2018 V n°5600, et reprise pour ordre du 6 Juin 2019 Volume 2019 D n°9975,



POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES DEVENUES EXIGIBLES SUIVANT DECOMPTE JOINT, PROVISOIREMENT ARRETE AU 2 JUILLET 2021, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution à parfaire, et intérêts postérieurs courus au taux de 2,10 % l'an jusqu'à parfait paiement.

Ce commandement de payer a été publié au Service de la Publicité Foncière TOULON 2 le 31 MARS 2022 sous la référence Volume 8304P04 2022 S n°33.

### **DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS :**

Sur la Commune de **TOULON** (Var), Quartier Sainte-Anne, dans un ensemble immobilier sis 461 Avenue de la Victoire, figurant sur la parcelle d'assise cadastrée **Section AN n°164** lieudit "Av. de la Victoire du 8 mai 1945" d'une contenance de 03a 62ca, **le lot de copropriété n°4**, savoir :

### **LOT QUATRE (4) :**

Dans le "BATIMENT A" : **UN APPARTEMENT** d'environ 22 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée dudit bâtiment, composé d'une entrée/cuisine, d'une pièce principale/chambre, d'une salle d'eau avec WC et d'un extérieur,  
Et les soixante/mille-soixante-dix millièmes (60 /1070<sup>èmes</sup>) des parties communes générales,  
Et les soixante-deux millièmes (62/1000<sup>èmes</sup>) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Ledit bien fait partie d'un lotissement dénommé « DELVAUX ».

Ledit lot soumis au régime de la copropriété suivant Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Charles SALPHATI, Notaire, à CUERS le 13 Juillet 1982 publié au Service de la Publicité foncière de TOULON 1<sup>er</sup> Bureau le 17 Septembre 1982 sous la référence Volume 5424 n°9.

L'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Charles SALPHATI, Notaire, à CUERS le 8 Juillet 1994 publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 1<sup>er</sup>



Bureau le 8 septembre 1994 sous la référence Volume 1994  
P n°7895.



Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux éventuelles locations en cours, dans le procès-verbal descriptif dressé le 31 Mars 2022 par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Huissiers de Justice à TOULON, annexé aux présentes.

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, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, 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.

### **OCCUPATION DU BIEN**

Au 31 Mars 2022, jour de l'établissement du procès-verbal descriptif par l'huissier, les lieux sont déclarés inoccupés.

### **CHARGES – TAXES & autres informations utiles**

Au 31 Mars 2022, jour de l'établissement du procès-verbal descriptif par l'huissier, le montant de la taxe foncière n'a pas été communiqué.

Les provisions pour charges sont déclarées être d'environ 210 € par trimestre.

Le Syndic déclaré est CAPIMMO, 105 Montée du Thourar – 83130 LA GARDE (Tel. 04.94.01.74.14).

### **PROPRIETAIRES - ORIGINE DE PROPRIETE**

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine 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.



## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à des suites de l'acte de vente reçu aux minutes de Maître Stella DUTHEIL, Notaire, à TOULON le 7 Décembre 2018 et publié lors au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de TOULON le 18 Décembre 2018 sous la référence Volume 2018 P n°13504 et actuellement référencé, après fusion des deux bureaux du Service de la Publicité Foncière de TOULON, Volume 8304P03 2018 P n°13504.

\*\*\*



## CLAUSES SPECIALES

### ➤ **COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), 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 avis de réception (art. R. 322-30 du Code des Procédures Civiles d'Exécution), 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 conditions de vente.

### ➤ **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme, à l'exception d'une note de la SAS TOMBAREL ci-après annexée, n'étant pas connus lors du dépôt du cahier des conditions de vente, ils feront l'objet d'un acte de formalité d'annexion ultérieur.

Ou

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente, ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, 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.

### ➤ **ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE, ETAT ENERGETIQUE, ETAT DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE, ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEUR DE GAZ AINSI QUE LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**



## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **CHAPITRE I<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> — 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.

*(Art. R. 322-20 et s. du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

#### **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.

*(Art. 1649 C.civ.)*

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.

*(Art. 2199 C.civ. /Art. R. 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

#### **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.

*(Art. 815-15, 815-16 et 815-18 C.civ.)*

#### **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.

*(Art. L.121-10 du Code des assurances)*

#### **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.

*(Art. 2472 C.civ. / Art. R. 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

### **CHAPITRE II : 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 À 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.

*(Art. R. 322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*



## **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 dénonce 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 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.

*(Art. 1279 C.P.C. / Art. R. 322-50 et s. du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

## **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.

*(Art. R. 322-66 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

### **CHAPITRE III: 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.

*(Art. 2208 C.civ.)*

#### **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 L. 331-1 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.

*(Art. 2211 C.civ. / Art. R. 322-10, 6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

#### **- 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 du 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.

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.

#### **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 fixées 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, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article A.444-191-V 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.

*(Art. R. 322-20 et s. du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

#### **ARTICLE 15— PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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 poursuites 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 poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

*(Art. 2209 C.civ. / Art. R. 322-42 et R. 322-58 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

#### **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.

*(Art. 682 et s. CGI / Art. 257-7° CGI)*

#### **ARTICLE 17—OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

*(Art. 1197 C.civ.)*

### **CHAPITRE IV : 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.

*(Art. R. 322-62 et R. 322-63 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

#### **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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suivra cette vente ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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.

*(Art. 2210 C. civ. / Art. R. 322-64 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*



## **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.

*(Art. 10 L. 65-557)*

## **ARTICLE 21— TITRE DE PROPRIETE**

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.

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.

*(Art. R. 322-61 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

## **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.

*(Art. 2213 C.civ. / Art. R. 322-65 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*



**ARTICLE 23— PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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.

*(Art. R. 334-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)*

**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 R. 331-1 à R. 334-3 du Code des Procédure Civiles d'Exécution.

La rétribution du séquestre répartiteur sera prélevée sur les fonds à répartir.

La rétribution du séquestre s'ajoute aux frais et émoluments de vente.

Elle est prélevée sur le prix à distribuer après paiement des frais privilégiés de distribution et avant paiement des créances colloquées.

Cette rétribution sera calculée conformément à l'article A.444-192 du Code de Commerce renvoyant à l'article A.663-28 du Code de Commerce.



## **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.

*(Art. 751 Code de Procédure Civile)*

## **CHAPITRE V : 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 21/07/1994).

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 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>er</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— MISE A PRIX**

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix suivante :

<b>16.000,00 €</b> <b>(SEIZE-MILLE EUROS)</b>
--



Mise à prix offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Ainsi fait et dressé par l'Avocat poursuivant, **Maître Philippe BARBIER**.

À TOULON, le 23 Mai 2022.

**Philippe BARBIER**  
AVOCAT  
155, Avenue Vauban  
83000 TOULON  
TEL 04 94 92 42 92  
FAX 04 94 92 42 93

**LISTE DES ANNEXES :**

- 1) Etat sur formalité de publication du commandement ;
- 2) Commandement du 17 Mars 2022 ;
- 3) Décompte ;
- 4) Titre de propriété ;
- 5) Procès-verbal descriptif du 31 Mars 2022 ;
- 6) Modificatif Etat Descriptif de Division – Règlement de Copropriété publié le 8 Septembre 1994, Vol. 94 P n°7895 ;
- 7) Diagnostics techniques immobiliers.