CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CREANCIER SAISISSANT

La société IMMOBILIERE DE L'AUBRADOU, société civile immobilière au capital de 15.244,90 €, immatriculée au RCS de NÎMES sous le n°422 785 931, ayant son siège social Cité de l'Aubradou, Les Jasmins – 30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET, représentée et agissant par son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

DEBITEURS SAISIS

AVOVENTES

IMMEUBLES SAISIS

Sur la Commune de **LA SEYNE SUR MER (83500)**, dans un ensemble immobilier en copropriété sis 168 avenue Pierre Mendes France, figurant sur la parcelle d'assise cadastrée **Section AH n°228** pour une contenance de 48a 75ca, **les lots de copropriété n°39 et 84, savoir** :

- **Lot 39 (trente-neuf)** : **UN BOX à scooters,**
  et les 20/10000ème des parties communes générales ;

- **Lot 84 (quatre-vingt-quatre) : UN APPARTEMENT,**
  et les 204/10000ème des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété suite à Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître OLLIVIER, Notaire, le 16 Novembre 1960 publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON le 8 Décembre 1960 sous la référence Volume 2704 numéro 14.

MISE À PRIX : 50.000,00 €
(CINQUANTE-MILLE EUROS)

Audience d'orientation
Le JEUDI 28 NOVEMBRE 2024 À 9 HEURES

Me Philippe BARBIER,
Avocat au Barreau de TOULON

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 L'IMMEUBLE SUIVANT – DESIGNATION :

Sur la Commune de **LA SEYNE SUR MER (83500)**, dans un ensemble immobilier en copropriété sis 168 avenue Pierre Mendes France, figurant sur la parcelle d'assise cadastrée **Section AH n°228** pour une contenance de 48a 75ca, **les lots de copropriété n°39 et 84, savoir** :

- **Lot 39 (trente-neuf)** : **UN BOX à scooters,**
et les 20/10000ème des parties communes générales ;

- **Lot 84 (quatre-vingt-quatre)** : **UN APPARTEMENT,**
et les 204/10000ème des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété suite à Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître OLLIVIER, Notaire, le 16 Novembre 1960 publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON le 8 Décembre 1960 sous la référence Volume 2704 numéro 14.

SAISI À L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

DEBITEURS

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société IMMOBILIERE DE L'AUBRADOU, société civile immobilière au capital de 15.244,90 €, immatriculée au RCS de NÎMES sous le n°422 785 931, ayant son siège social Cité de l'Aubradou, Les Jasmins – 30960 SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET, représentée et agissant par son gérant domicilié en cette qualité audit siège,

pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Philippe BARBIER, Avocat au Barreau de TOULON, sis 155 Avenue Vauban – 83000 TOULON.

AYANT POUR AVOCAT :

Maître Philippe BARBIER du Barreau de TOULON (Toque n°17), demeurant en cette qualité au 155 Avenue Vauban – 83000 TOULON, qui la représentera et postulera pour elle sur la présente poursuite de vente et ses suites.

***

En vertu de :

- La grosse d'un jugement rendu le 13 Février 2018 par le Tribunal de Grande Instance d'ALES, notifié à avocat le 8 Mars 2018 et signifié à partie le 12 Mars 2018 ;

- La grosse d'un arrêt rendu le 25 Juillet 2019 par la Cour d'Appel de NÎMES, notifié à avocat le 6 Août 2019 et signifié à partie le 13 Août 2019 ;

- La grosse d'un arrêt rendu par la Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, en date du 4 Mars 2021, signifié le 24 Novembre 2021 ;

- La grosse d'un jugement rendu le 2 Janvier 2023 par le Tribunal Judiciaire de TOULON, notifié à avocat le 5 Janvier 2023 et signifié à partie le 10 Janvier 2023,

Dont les causes sont garanties par Hypothèque Légale du 11/02/2022 Volume 2022 V n°1357 et rectificatif du 24/08/2022 Vol. 2022 V n°7097, et Hypothèque Légale du 25/09/2023 Volume 2023 V n°5659,

- ainsi que les dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES DEVENUES EXIGIBLES SUIVANT DECOMPTE PROVISOIREMENT ARRETE AU 27 MAI 2024, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution à parfaire,

- En date du 28 Juin 2024, il a été délivré un commandement de payer au débiteur principal, savoir à

- Et, en date du 16 Juillet 2024, un commandement de payer valant saisie a été délivré au tiers acquéreur, savoir à

À défaut de règlement, le 22 Août 2024, le commandement délivré le 28 Juin 2024 a été publié au SPFE de TOULON sous la référence Sages 8304P04 **Volume 2024 S n°100** et le commandement délivré le 16 Juillet 2024 a été publié sous la référence Sages 8304P04 **Volume 2024 S n°101**.

DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS :

Sur la Commune de **LA SEYNE SUR MER (83500)**, dans un ensemble immobilier en copropriété sis 168 avenue Pierre Mendes France, figurant sur la parcelle d'assise cadastrée **Section AH n°228** pour une contenance de 48a 75ca, **les lots de copropriété n°39 et 84, savoir** :

- **Lot 39 (trente-neuf)** : **UN BOX à scooters,**
et les 20/10000ème des parties communes générales ;

- **Lot 84 (quatre-vingt-quatre)** : **UN APPARTEMENT,**
et les 204/10000ème des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété suite à Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété reçu par Maître OLLIVIER, Notaire, le 16 Novembre 1960 publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON le 8 Décembre 1960 sous la référence Volume 2704 numéro 14.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété

Année de référence : 2024	Département : 83 0	Commune : 126 LA SEYNE SUR MER	TRES : 014	Numéro communal : A04166

Titulaire(s) de droit(s)

AVOVENTES

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local																
An	Sec	N° Plan	C Part.	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
20	AH	228		168	AV PIERRE MENDES FRANCE 001 LOT 0000039 20/10000	1445	A	01	00	68001	8312602475 97	126A	C	H	DE	B	112							P		112
20	AH	228		168	AV PIERRE MENDES FRANCE 001 LOT 0000084 204/10000	1445	A	05	04	01001	8312602476 45	126A	C	H	AP	S	1 564							P		1 564
20	AH	228		168	AV PIERRE MENDES FRANCE 001 LOT 0000084 204/10000	1445	A	05	04	01002	8312614156 48	126A	C	H	DA	S	19							P		19
20	AH	228		168	AV PIERRE MENDES FRANCE 001 LOT 0000084 204/10000	1445	A	05	04	01003	8312614156 49	126A	C	H	DA	S	0							P		0

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
1 695 euro(s)	0 euro(s)	1 695 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés							Évaluation														Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
			0	0	0	0	0	0

Délivré le 23/10/2024
Source : Direction Générale des Finances Publiques
Page: 1

Description sommaire tirée du procès-verbal descriptif dressé par la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice à TOULON (Var), le 4 Septembre 2024 – page 6, 12 et :

« Les biens consistent en deux lots de copropriété, un appartement et une cave, dépendant d'un ensemble immobilier LA MURAILLETTE.

Il s'agit d'un ensemble en copropriété élevé de quatre niveaux sur rez-de-chaussée et réparti sur cinq bâtiments accolés les uns aux autres, avec des espaces de stationnements à l'Est, ainsi que des espaces verts.

A l'ouest, des espaces verts sont présents.

La copropriété date des années 1960.

Les lots saisis dépendent du bâtiment D. L'appartement est situé au 4ème et dernier étage. La cave est au rez-de-chaussée.

(...)

LOT N°84 - APPARTEMENT

L'appartement est accessible au 4ème et dernier étage, porte palière de gauche équipée d'un verrou et d'une serrure centrale. Nous trouvons immédiatement le couloir de dégagement.

(...)

LOT N°39 - BOX

Le box est situé au rez-de-chaussée côté Ouest et donne sur les parties communes / jardin.

Il s'agit de la première porte au droit en sortant par la porte d'accès commune de l'immeuble.

Cette pièce rectangulaire est à brut de maçonnerie, dépourvue d'alimentation électrique. Elle mesure 6,05 m².

(...) »

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux éventuelles locations en cours, dans le procès-verbal descriptif dressé le 4 Septembre 2024 par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés 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 jour de l'établissement du procès-verbal descriptif le 4 Septembre 2024, les biens sont occupés par le propriétaire.

CHARGES et informations utiles

Au 4 Septembre 2024, jour de l'établissement du procès-verbal descriptif,

- le montant de la taxe foncière est de 1.050 € ;

- les provisions pour charges sont d'environ 100 € par mois ;

- le syndic de copropriété est l'agence FONCIA à LA SEYNE SUR MER (83500), 303 Cours Toussaint Merle.

PROPRIETAIRES - ORIGINE DE PROPRIETE : Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, le sont sans aucune garantie et sans que le poursuivant et/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 AVOVENTES suivant acte reçu par Maître PELLETIER, Notaire, à LA SEYNE SUR MER le 29 Novembre 2019 publié au Service de la Publicité Foncière TOULON le 20 Décembre 2019 sous la référence Sages 8304P03 Volume 2019 P n°14427.

Il est précisé que AVOVENTES a fait l'objet d'une action en fraude paulienne et sur laquelle, par un jugement définitif rendu le 2 Janvier 2023, le Tribunal Judiciaire de TOULON a dit que :

« ***DECLARE*** *inopposables à la SCI DE L'AUBRADOU :*
- le don manuel de 54 000 euros de AVOVENTES *au bénéfice de* AVOVENTES
- l'acquisition par AVOVENTES *de la nue-propriété des lots 39 et 84 du bien immobilier situé 168 Avenue Pierre Mendes France à LA SEYNE SUR MER, et cadastré AH 228, ainsi que le démembrement de propriété subséquent, cette acquisition de la nue-propriété, subrogeant le don manuel inopposable ; »*

Ce jugement a été publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON le 13 Février 2023 sous la référence Sages 8304P03 Volume 2023 P n°3767.

***

CLAUSES SPECIALES DE VENTE
ET MISSION PARTICULIERE DE L'AVOCAT POURSUIVANT

CLAUSES SPECIALES DE VENTE

➢ ***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 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, ÉTAT DE L'INSTALLATION INETRIEUR DE GAZ AINSI QUE LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES***

***

MISSION PARTICULIERE DE L'AVOCAT POURSUIVANT – DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX

Il est convenu que l'avocat poursuivant est désigné séquestre du prix et de toute autre somme résultant des effets de la saisie, ainsi que du paiement des frais et émoluments de la poursuite, le tout par application combinée des articles 12.1 et 6.3.2 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat et de l'article R. 322-10, 6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

RAPPEL :

Article 12.1 d RIN :

12.1 DISPOSITIONS COMMUNES

L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Article 6.3.2 du RIN, dans le cadre de ses missions particulières 6.3 :

« 6.3.2 SÉQUESTRE

L'avocat peut accepter une mission de séquestre conventionnel ou judiciaire. Il doit refuser de recevoir à titre de séquestre un acte manifestement illicite ou frauduleux. Lorsque le séquestre est conventionnel, il sera formalisé par un écrit.

Lorsque le séquestre porte sur des fonds, effets ou valeurs, ceux-ci doivent être déposés sans délai à la CARPA avec une copie de la convention de séquestre. »

Article R. 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« Au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant l'assignation délivrée au débiteur saisi, le créancier poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution un cahier des conditions de vente comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente. Il y est joint la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Le cahier des conditions de vente contient à peine de nullité : (…)

6° La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations. »

***

Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Annexe 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 Ier : 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.

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des décrets n°96-97 du 7 Février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et n°97-855 du 12 Septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des charges, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer

l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – 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 judicaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients, de même que l'attestation prévue à l'article R. 322-41-1 du CPCE, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE 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 de la CARPA, 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

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 surenchères éventuellement complété par un chèque de banque ou une caution bancaire permettant de porter la

garantie au montant déterminé à l'article 9 ci-dessus énoncé s'il entend porter l'enchère au-delà du montant de sa surenchère.

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

La procédure de remise de vente sera diligentée par l'avocat qui a poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce, au titre tant de la poursuite de la première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur aura droit aux émoluments de défendeurs 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 – 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 celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution selon les dispositions de l'article R. 322-57 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

ARTICLE 14 – VENTE 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 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 de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal, par l'intermédiaire de son avocat entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

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

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES 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 coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU 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 répartition et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN 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.

***

ARTICLE 29— MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix suivante :

50.000,00 €
(CINQUANTE-MILLE EUROS)

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 Octobre 2024.

LISTE DES ANNEXES :

1) Assignation délivrée le 21 Octobre 2024 à l'encontre de [redacted] ;
2) Assignation délivrée le 21 Octobre 2024 à l'encontre de [redacted] ;
3) Etat sur formalité de publication des commandements ;
4) Commandement de payer du 28 Juin 2024 ;
5) Commandement de payer du 16 Juillet 2024 ;
6) Décompte des sommes dues provisoirement arrêté au 27 Mai 2024 ;
7) Jugement du 2 Janvier 2023 ;
8) Titre de propriété ;
9) Relevé de propriété ;
10) Procès-verbal descriptif avec PV de mesurage ;
11) Diagnostics techniques ;
12) Courrier RAR adressé à la Mairie de LA SEYNE SUR MER le 23 Octobre 2024.