

AARPI ADAGAS-CAOU & BALESTRI

Avocats Associés

154 Avenue Hélène BOUCHER

83300 DRAGUIGNAN

tél. : 04.94.68.00.35

contact@acb-avocats.fr

SOCIETE GENERALE / @AVOVENTESFR 2

021331448 – FA//CCA

AUDIENCE D'ORIENTATION :
Vendredi 21 MARS 2025 à 9 heures

MISE A PRIX : CENT-SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)

*
* * *

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, au plus offrant et dernier enchérisseur, EN UN LOT, les immeubles dont la désignation suit :

Sur la commune de DRAGUIGNAN (Var), un immeuble cadastré Section D N°1967, lieudit « 4868 Route de Grasse » d'une contenance de 1 hectare, 44 centiares.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :

**Qualité des parties - Commandement - Titre exécutoire - Créance -
Assignation -**

Ces immeubles ont été saisis aux requête, poursuites et diligences de :

La SOCIETE GENERALE, Société Anonyme au capital de 1.062.354.722,50€ dont le siège social se trouve à PARIS (75009) – 29, Boulevard Haussmann, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 552 120 222, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice demeurant en cette qualité audit siège, agissant également poursuites et diligences de son Directeur du Service Recouvrement de MARSEILLE (13002), demeurant en cette qualité en ladite ville 7/9 Boulevard de Dunkerque - Immeuble Grand Large

Pour qui domicile est élu au **Cabinet de Maître Florence ADAGAS-CAOU**, membre et associée de la Société Civile Professionnelle DUHAMEL ASSOCIES et membre de l'AARPI ADAGAS-CAOU & BALESTRI, Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN (83300), demeurant en ladite ville, 154 Avenue Hélène Boucher, qui est constituée sur la présente assignation et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

Suivant commandement de payer valant saisie qui lui a été délivré selon exploit de la SELARL ACTAZUR – RAMOINO - WISS, Commissaires de justice associés à DRAGUIGNAN en date du **28 Octobre 2024**, publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de DRAGUIGNAN 2, le **17 Décembre 2024** **Volume 2024 S N°190**,

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un **ACTE** reçu par Maître Michel BAIN, membre de la Société Civile Professionnelle « *Jean Claude VALLET, Michel BAIN, Agnès CONCEDIEU-OULLIER, Notaires associés* » à DRAGUIGNAN en date du **16 Février 2007**,

ET

La copie exécutoire d'un **ACTE** reçu par Maître Thierry d'ARBOIS DE JUBAINVILLE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « *Thierry d'ARBOIS DE JUBAINVILLE, Gilles RIMBAUD, Sandrine BALBO, Notaires associés* » à DRAGUIGNAN en date des **22 et 28 Février 2011**,

contenant **PRETS** par la **SOCIETE GENERALE** à la [@AVOVENTES.FR](https://www.avoventes.fr), aux conditions indiquées auxdits actes contenant également affectation hypothécaire (Hypothèque conventionnelle du 06 Avril 2007, volume 8304P01 2007V, n°2197, renouvelée le 23 Novembre 2021, Volume 8304P01 2021 V, n°11195 ayant effet jusqu'au 22 Novembre 2031 et Hypothèque Conventionnelle rechargeable du 23 Mars 2011 Volume 2011V N°2084 ayant effet jusqu'au 7 Mars 2028),

Pour avoir paiement de la somme de **1.121.463,35 CENTIMES SAUF MEMOIRE** selon décompte arrêté au 11 octobre 2024 sur 4 page produit en annexe du commandement de payer valant saisie immobilière, se décomposant comme suit :

. La somme globale de **UN MILLION CENT VINGT ET UN MILLE QUATRE CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET TRENTE CINQ CENTIMES (1.121.463,35 €)** sauf mémoire, se décomposant comme suit :

I. Au titre du prêt personnel immobilier n°911137000055 :

- Principal selon décompte sur 2 pages arrêté au 11.10.2024 produit en annexe au présent commandement	
Ci.....	935.574,11 €
. Les intérêts au taux conventionnels de 7.06% l'an sur la somme de 487.491,12 € postérieurs au 11.10.2024, jusqu'au jour du complet règlement.....	MEMOIRE

Total sauf mémoire.....	935.574,11 €

II. Au titre du prêt personnel immobilier n°911137000100 :

- Principal selon décompte sur 2 pages arrêté au 11.10.2024, produit en annexe au présent commandement	
Ci.....	185.889,24 €
. Les intérêts au taux conventionnels de 7.40% l'an sur la somme de 95.402,61 € postérieurs au 11.10.2024, jusqu'au jour du complet règlement.....	MEMOIRE

Total sauf mémoire.....	185.889,24 €

. Les frais d'exécution..... MEMOIRE


TOTAL GLOBAL SAUF MEMOIRE (I + II + III) 1.121.463,35 €

Sous réserve de tous autres dus, droits et actions (coût du présent commandement, du procès-verbal de description...)

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.

Il porte la mention de publication, comme indiqué ci-dessus, au Service de la Publicité foncière et de l'Enregistrement de DRAGUIGNAN 2, **le 17 Décembre 2024 Volume 2024 S N°190,**

Sur publication de ce commandement, le Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de DRAGUIGNAN a délivré **l'état hypothécaire** joint en **ANNEXE I** au présent cahier des conditions de vente, certifié au 02 janvier 2025

Suivant exploit de LA SELARL ACTAZUR – RAMOINO - WISS, Commissaires de justice associés à DRAGUIGNAN, en date du **11 FEVRIER 2025**, LA SOCIETE GENERALE, créancier poursuivant, a fait délivrer à , une **ASSIGNATION** à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN du **Vendredi 21 mars 2025 à 9 Heures**.

Copie de cette assignation est jointe en **ANNEXE II** au présent cahier des conditions de vente, qui précise notamment le montant de la mise à prix soit **CENT-SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)**.


En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, en UN LOT, de l'immeuble ci-dessus désigné et décrit dans le **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF** établi par LA SELARL ACTAZUR – RAMOINO - WISS, Commissaires de justice associés à DRAGUIGNAN (Var) le **06 NOVEMBRE 2024**, ci-après reproduit en **ANNEXE III**.

*

* * *

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENERGETIQUES

En **ANNEXE III** au présent cahier des conditions de vente est produite une copie du **dossier de diagnostics techniques** (inséré dans le PV Descriptif du 06 NOVEMBRE 2024 établi par le Cabinet EXPERT'IMO le 06 NOVEMBRE 2024, dont la synthèse est la suivante :

Désignation du ou des bâtiments	
4508 Route de GRASSE 83300 DRAGUIGNAN <i>Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 1967</i>	
<i>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</i> <i>Périmètre de repérage : Une Maison à usage d'habitation sur parcelle de terrain.</i> <i>Date de construction : Date du permis de construire non connue — Propriétaire :</i>	
Diagnostique	Conclusions
 État Termites	Document différé à réaliser lors de la visite avant vente le cas échéant
 Amiante	Document différé à réaliser lors de la visite avant vente le cas échéant
 DPE	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 230 44 <small>Étiquette énergie</small> </div> Estimation des coûts annuels : entre 3 220 € et 4 410 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2483E3928049D
 Gaz	Document différé à réaliser lors de la visite avant vente le cas échéant
 Electricité	Document différé à réaliser lors de la visite avant vente le cas échéant
 ERP	Document différé à réaliser lors de la visite avant vente le cas échéant
 Piscine	La conclusion signal qu'aucun dispositif de sécurité Piscine, n'est installé c 14508 Route de GRASSE DRAGUIGNAN. Celle ci n'est donc pas conforme aux exigences de sécurité figurant au II de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation. Il est rappelé que le propriétaire doit procéder à la mise en conformité de la piscine sans délai.

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Cet immeuble est inscrit au rôle de la **matrice cadastrale** de la commune de DRAGUIGNAN (Var) ainsi qu'il résulte de l'extrait délivré par le Centre des Impôts Fonciers de DRAGUIGNAN reproduit ci-après en **ANNEXE IV**.

ORIGINE DE PROPRIETE

Cet immeuble appartient à la _____ par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de _____ aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BAIN, Notaire à DRAGUIGNAN (Var) le 4 Novembre 2005.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le **6 Décembre 2005, Volume 2005 P N°14824**.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, le futur adjudicataire devra se référer aux actes sus énoncés.

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.

URBANISME – ENREGISTREMENT – SYNDIC - ASSAINISSEMENT

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

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.

Il résulte du **procès-verbal descriptif** établi par la SELARL ACTAZUR – RAMOINO - WISS Commissaires de Justice associés à DRAGUIGNAN (Var) le 06 NOVEMBRE (**ANNEXE III**) que les renseignements demandés au service urbanisme de la mairie de DRAGUIGNAN seront communiqués à réception.

La Commune a indiqué au commissaire de Justice, par mail en date du 13 novembre 2024, les renseignements suivants :

« Comme signifié ce matin lors d'un mail précédent, nous ne dématérialisons pas les documents. Cependant, je vous transmets les dates d'autorisations d'urbanisme dont le bien a fait l'objet.

- PC n° d'archive 5613 accordé le 19.12.1983 pour la construction d'une villa AOC le 29.12.1983 ».

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

*

* *

SERVITUDES

Il résulte de l'acte d'acquisition reçu par Maître Michel BAIN, Notaire à DRAGUIGNAN (Var) le 4 novembre 2005 que l'immeuble ne laisse apparaître aucune servitude.

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

*

* *

OCCUPATION DES LIEUX

Il résulte du **procès-verbal descriptif** établi par la SELARL ACTAZUR – RAMOINO - WISS Commissaires de Justice associés à DRAGUIGNAN le 06 NOVEMBRE 2024 (**ANNEXE III**) que les lieux sont vides et inoccupés

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

*
* *
Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par
Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et
15 septembre 2012

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des Barreaux
du 17-11-2018 et Décision du 13 février 2019 portant réforme du règlement
intérieur national (RIN) de la profession d'avocat publiée au journal officiel du 7
mars 2019

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE IER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens
immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution
relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas
échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il
fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions
qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – 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.

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

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre 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 consignation 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 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 consignée 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 FORCEE

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

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 en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement

portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 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.

En conséquence, l'immeuble ci-dessus désigné et décrit, sera mis en vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilière près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN,

En UN LOT d'enchères,

Sur la MISE A PRIX de : CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)

Ainsi fait et dressé par Maître Florence ADAGAS-CAOU, membre et associée de la Société Civile Professionnelle DUHAMEL ASSOCIES et membre de l'AARPI ADAGAS-CAOU & BALESTRI, Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN (83300), demeurant en ladite ville, 45 Boulevard Général Leclerc,

A DRAGUIGNAN, le 14 FEVRIER 2025

**IL EST ANNEXE AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- I. Copie de l'Etat hypothécaire sur publication du commandement et de l'état hypothécaire certifié au 02 janvier 2025**
- II. Copie de l'Assignment délivrée par la SELARL ACTAZUR, Commissaires de Justice Associés à DRAGUIGNAN (VAR), le 11 FEVRIER 2024,**
- III. Copie du Procès-verbal descriptif établi par la SELARL ACTAZUR – RAMOINO - WISS Commissaires de Justice associés à DRAGUIGNAN (Var) le 06 NOVEMBRE**
- IV. Copie du relevé de propriété.**
- V. Copie du mail du service d'urbanisme en date du 13 novembre 2024**