

**SCP DUHAMEL ASSOCIES**

Avocats

45, Boulevard Général Leclerc

83300 DRAGUIGNAN

tél. : 04.94.68.00.35 - Fax : 04.94.67.09.76

[bertrand.duhamel@avocat-conseil.fr](mailto:bertrand.duhamel@avocat-conseil.fr)

AFI

**AUDIENCE D'ORIENTATION : Vendredi 9 FEVRIER 2024 à 9 heures**

**MISE A PRIX : QUATRE VINGTMILLE EUROS (80.000 €)**

**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 BRIGNOLES (Var), lieudit « Beouvese » ou « 4 Chemin des Adrets », un immeuble cadastré section AY n°1541 pour 12 ares, formant le lot n°4 du lotissement « LES FERRADES »**

**ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :**

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

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

**Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT - CIFD**, Société Anonyme au capital de 124 821 703 € **dont le siège social actuel est à 39 Rue Mstislav Rostropovitch à PARIS (75017)** (anciennement 26/28 Rue de Madrid à 75 008 PARIS), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 379 502 644, (venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE, Société anonyme au capital de 78 775 064,00 € dont le siège social est 31 Rue de La République à (13002) MARSEILLE, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro SIREN 391.654.399, par suite de la fusion absorption intervenue approuvée par le Conseil d'administration du CIFD le 14 octobre 2015 et par le Conseil d'administration du CIF MED le 16 octobre 2015. La régularité de la fusion a donné lieu à l'établissement d'une déclaration de régularité et de conformité datée du 1<sup>er</sup> décembre 2015 et enregistrée le 2 décembre 2015), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice demeurant en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Florence ADAGAS-CAOU**, membre de la Société Civile Professionnelle DUHAMEL ASSOCIES, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN (83300), y demeurant, 45 Boulevard Général Leclerc, qui est constitué sur les présentes poursuites de vente,

#### **A L'ENCONTRE DE :**

**© AVOVENTES.FR**

Suivant commandement de payer valant saisie délivré selon exploit de la SELARL Melody ROSSIO - Emilie GERTOSIO, Commissaires de justice associés à BRIGNOLES (Var) en date du 14 Septembre 2023, publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de DRAGUIGNAN 2, le 17 Octobre 2023 Volume 8304P02 2023 S n°116,

#### **EN VERTU DE :**

-La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jérôme DESCHLER, Notaire à BESSE SUR ISSOLE (Var) le 28 Juin 2013, contenant prêts par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE à **AVOVENTES.FR** d'un montant global en principal de 221 280 €, aux conditions indiquées audit acte contenant également affectations hypothécaires (Privilège de prêteur de deniers du 26 Juillet 2013, Volume 2013 V, n°2604, Hypothèque Conventionnelle du 26 Juillet 2013, Volume 2013 V n°2605, ayant toutes deux effet jusqu'au 10 Novembre 2057 et Privilège de Prêteur de deniers du 26 Juillet 2013, Volume 2013 V n°2606, ayant effet jusqu'au 10 Mai 2042),

Pour avoir paiement de la somme globale de **DEUX CENT VINGT HUIT MILLE HUIT CENT VINGT SIX EUROS CINQUANTE HUIT CENTIMES SAUF MEMOIRE (228 826,58 €)** selon décompte arrêté au 15 Mai 2023 se décomposant comme suit :

**I. Au titre du prêt 100355726 :**

. La somme de CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE CENT DIX SEPT EUROS, QUARANTE HUIT CENTIMES sauf mémoire, (intérêts contractuels au taux de 4.60% l'an).....	188 117,48 €
. Les intérêts contractuels au taux de 4.60% l'an sur 173 591.87 € postérieurs au 15.05.2023 et jusqu'au jour du complet règlement.....	MEMOIRE
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE .....</b>	<b>188 117,48 €</b>

**II. Au titre du prêt 100355727 :**

. La somme de QUARANTE MILLE SEPT CENT NEUF EUROS DIX CENTIMES sauf mémoire, (Prêt à taux 0%).....	40 709,10 €
. Intérêts de retard sur échéances impayées Postérieurs au 15.05.2023 et jusqu'au complet règlement.....	MEMOIRE
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE.....</b>	<b>40 709,10 €</b>

**III. Les frais d'exécution..... MEMOIRE**

**TOTAL GLOBAL SAUF MEMOIRE, AU 15 MAI 2023 (I + II + III)..... 228 826,58 €**

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 Octobre 2023 Volume 8304P02 2023 S n°116**,

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 17 Octobre 2023,

Suivant exploit de la SELARL Melody ROSSIO – Emilie GERTOSIO, Commissaires de justice associés à BRIGNOLES (Var), en date du 24 Novembre 2023. Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT – CIFD, 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 9 FEVRIER 2024 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 : **QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000 €)**.

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 procès-verbal descriptif établi par la SELARL Melody ROSSIO – Emilie GERTOSIO, Commissaires de justice associés à BRIGNOLES (Var), le **6 Octobre 2023**, ci-après reproduit en **ANNEXE III**.

\*  
\*      \*

#### PRECISIONS COMPLEMENTAIRES

Etant précisé que postérieurement à la délivrance du Commandement de payer valant saisie du 14 Septembre 2023, la Commission des Particuliers du VAR a, le 8 Novembre 2023, déclaré que les demandes de leur situation de surendettement étaient recevables.

Que le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT n'entend pas perdre le bénéfice de son commandement de payer valant saisie ; c'est pourquoi la présente assignation est délivrée, sans remettre toutefois en question la suspension de la procédure de saisie immobilière liée à la procédure de surendettement dont font l'objet

Ainsi, et si à l'audience du Vendredi 9 Février 2024 à 9H00, ladite procédure de surendettement est toujours en cours, la saisie immobilière sera automatiquement reportée dans l'attente de l'issue du surendettement.

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

En ANNEXE IV au présent cahier des conditions de vente est produite une copie du **dossier de diagnostics techniques** établi par le Cabinet EXPERT'IMO le **6 Octobre 2023**, dont la synthèse est la suivante :

« Désignation du ou des bâtiments : Lotissement « les Ferrades » 455 Chemin de saint Roch à (83170) BRIGNOLES

« Section cadastrale : AY Parcelles N°1541,

« Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : LOT Numéro 4

« Périmètre de repérage : Une maison d'habitation avec parcelle de terrain autour,

« Date de construction : date du permis de construire non connue,

« Propriétaire :

« Diagnostics – Conclusions :

« État Termite : Document différé à réaliser lors de la visite avant vente le cas échéant.

« Amiante : Document non requis, la date de construction est postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 1997 (2011),

« DPE : Classe C – estimation des coûts annuels : entre 580 € et 860 € par an – Prix moyen des énergies indexés au 1/01/2021 – numéro enregistrement DPE (ADEME) / 2383E3361963Q

« Électricité : Document non requis : le logement comporte une installation intérieure d'électricité de moins de quinze ans (2011). »

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

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

\*  
\* \*  
**ORIGINE DE PROPRIETE**

Cet immeuble appartient à  
par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de la Société CAFER, selon acte reçu par Maître Jérôme DESCHLER, Notaire à BESSE SUR ISSOLE (Var) le 28 Juin 2013.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 22 Juillet 2013, Volume 8304P02 2013 P n° 5757.

\*  
\* \*  
**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 - 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 SCP ROSSIO GERTOSIO Commissaires de Justice associés à BRIGNOLES (VAR) le 6 Octobre 2023 que :

« La maison a été édiflée sur vide sanitaire selon les indications de M. t reliée au tout-à-l'égout ».

a également indiqué qu'une pompe de relevage avait été installée ».

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

\*\*\*

**Le Certificat d'Urbanisme (CU N°083 023 23 00430) a été délivré par la mairie de BRIGNOLES au nom de la Commune le 14 Septembre 2023.**  
(ci-joint en ANNEXE VI)

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

\*

\* \*

### **SERVITUDES**

Il résulte de l'acte d'acquisition reçu par Maître Jérôme DESCHLER, Notaire à BESSE SUR ISSOLE (Var) le 28 Juin 2013 que :

« L'acquéreur supporte les servitudes passives apparentes ou occultes continues ou discontinues pouvant grever le bien sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur »

« Le vendeur déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux de l'urbanisme et du cahier des charges du lotissement ou de la loi ».

« L'Aménageur- vendeur (CAFER – précédent propriétaire) a déclaré :

« Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur le bien ci-dessus désigné et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la Loi et particulièrement du Pla d'Aménagement et d'Urbanisme et des anciens titres de propriété ».

Il est toutefois précisé :

1°/ Qu'il résulte du plan de masse composition susvisé, que les lots numéros TROIS et QUATRE sont concernés par une zone de non aedificandi,  
2°/ qu'il résulte du plan des réseaux susvisé que sur les lots numéros DEUX et TROIS se trouve placé un coffret de branchement RMBT. »

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

\* \*  
**LOTISSEMENT**

L'immeuble objet de la saisie forme le LOT N°4 du Lotissement dénommé « LES FERRADES ».

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente les pages 7 à 14 de l'acte d'acquisition précité du 28 Juin 2023 comprenant notamment des paragraphes relatifs à l'Association syndicale Libre.

**(ANNEXE VII)**

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

\* \*  
**OCCUPATION DES LIEUX**

Il résulte du procès-verbal descriptif établi par la SELARL ROSSIO GERTOSIO Commissaires de justice associés à BRIGNOLES (VAR), le 6 Octobre 2023 :

**« Le bien est occupé par**

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 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 – 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'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 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 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, les immeubles ci-dessus désignés et décrits, seront 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 : QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000 €)**

**Ainsi fait et dressé par Maître Florence ADAGAS-CAOU, Avocat poursuivant, membre de la SCP DUHAMEL ASSOCIES, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN.**

**A DRAGUIGNAN, le 28 NOVEMBRE 2023**



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

- I. Copie de l'Etat hypothécaire certifié au 17 Octobre 2023,**
- II. Copie de l'Assignment délivrée par la SELARL ROSSIO - GERTOSIO Commissaires de Justice à BRIGNOLES (Var), le 24 Novembre 2023,**
- III. Copie du Procès-verbal descriptif établi par la SELARL ROSSIO - GERTOSIO Commissaires de Justice à BRIGNOLES (Var), le 6 Octobre 2023,**
- IV. Copie du rapport de diagnostics techniques du Cabinet EXPERT'IMO du 6 Octobre 2023,**
- V. Copie du relevé de propriété,**
- VI. Copie Certificat d'urbanisme du 14 septembre 2023,**
- VII. Extrait Acte de Maître DESCHLER du 28 Juin 2013 (pages 7 à 14)**