

**AARPI ADAGAS-CAOU & BALESTRI**

Avocats Associés

154, Avenue Hélène Boucher

83300 DRAGUIGNAN

[contact@acb-avocats.fr](mailto:contact@acb-avocats.fr)

Affaire : HOIST FINANCE AB / (Saisie immo)

Dossier n° : 022400278

**AUDIENCE D'ORIENTATION : 19 SEPTEMBRE 2025 À 9 HEURES**

**MISE À PRIX : 80.000,00€ (QUATRE-VINGT MILLE EUROS)**

\* \* \*

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, au plus offrant et dernier enchérisseur, EN UN LOT, l'immeuble dont la désignation suit :

**LE VAL (VAR), l'immeuble cadastré Section B N°1476 pour une contenance de 10a 32ca - Lieudit « Poidoux » - Chemin des Vergers**

**(Parcelle issue de la division de la parcelle Section B N°1411 suivant PV de cadastre publié le 23 janvier 2009 Volume 2009 P N°644).**

**Le bien forme le LOT N°6 du Lotissement « LE CLOS DES OLIVIERS »**

**ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :**

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

Cet ensemble immobilier a été saisi aux requête, poursuites et diligences de :

**La Société HOIST FINANCE AB (Publ)**, Société Anonyme de Droit suédois au capital de 29.767.666.663.000 SEK, dont le siège social se situe BOX 7848 – 10399 STOCKHOLM (SUEDE), immatriculée au RCS de STOCKHOLM sous le numéro 556012-8489 et agissant en

FRANCE par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (Publ) sis 165 Avenue de La Marne – Bâtiment B1 - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL, inscrite au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 843 407 214, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société Anonyme de droit français, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 097 902 dont le siège social est situé 1 Boulevard Haussmann (75009) PARIS - FRANCE, et ce par suite d'une cession de créances en date du 16 Décembre 2019 mentionnée dans un procès-verbal de constat établi par la SCP THOMAZON BICHE, Commissaires de Justice associés à PARIS, en date du 16 Décembre 2019,

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de **Maître Florence ADAGAS-CAOU** Avocat Associé membre de la SCP DUHAMEL ASSOCIES, elle-même membre de l'AARPI ADAGAS-CAOU & BALESTRI, Avocats Associés au Barreau de DRAGUIGNAN (83300), y demeurant, 154 Avenue Hélène BOUCHER, qui est constituée sur les présentes poursuites de vente,

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

Suivant commandement de payer valant saisie délivré selon exploit de la SELARL ACTAZUR, commissaire de justice associé à DRAGUIGNAN en date du 7 avril 2025 et publié au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN le 20 mai 2025 volume 8304P02 2025 S N°74.

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

La grosse dûment en forme exécutoire du JUGEMENT rendu par le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN le 28 Octobre 2015, signifié le 20 Novembre 2015 suivant exploit d'huissier de la SELARL

Eric ESTIENNE, Huissiers de Justice à CARCES (VAR), devenu définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 23 Décembre 2015,

Et de l'inscription d'hypothèque Judiciaire provisoire prise le 21 Août 2014 Volume 2014 V N°2958 et de l'inscription d'hypothèque Judiciaire Définitive du 4 Février 2016 Volume 2016 V N°464 (ayant effet jusqu'au 3 Février 2026),

Pour avoir paiement de la somme de :

**- DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE CINQ CENT UN ET EUROS ET SEPT CENTIMES (287 501.07 €)**, selon décompte arrêté au 25 MARS 2025, se décomposant comme suit :

Principal.....	287 501.07 €
Les intérêts contractuels au taux de 2.72% l'an postérieurs au 25 Mars 2025 et jusqu'au complet règlement.....	MEMOIRE
Frais d'exécution.....	MEMOIRE
<b>TOTAL</b> .....	<b>sauf 287 501.07 €</b>
<b>MEMOIRE.....</b>	

**- SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (7 995.31 €)**, selon décompte arrêté au 25 MARS 2025, se décomposant comme suit :

Principal.....	7 995.31 €
Les intérêts contractuels au taux de 2.00% l'an postérieurs au 25 Mars 2025 et jusqu'au complet règlement.....	MEMOIRE
Frais d'exécution.....	MEMOIRE
<b>TOTAL</b> .....	<b>sauf MEMOIRE 7 995.31 €</b>

Sous réserve de tous autres dus, droits et actions (coût du 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 DRAGUIGNAN le 20 mai 2025 volume 8304P02 2025 S N°74.

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 20 mai 2025.

Suivant exploit de la SELARL ACTAZUR, commissaire de justice associé à DRAGUIGNAN en date du **30 juin 2025** la :

**Société HOIST FINANCE AB,**

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 le **Vendredi 19 septembre 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 **80.000,00€ (QUATRE-VINGT MILLE EUROS).**




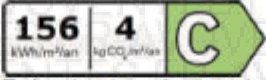


En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, en UN LOT de l'ensemble immobilier ci-dessus désignés et décrits dans le procès-verbal descriptif établi par la SELARL ACTAZUR, commissaire de justice associé à DRAGUIGNAN le ci-après reproduit en **ANNEXE III.**

\*

\* \*

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

En **ANNEXE IV** au présent cahier des conditions de vente est produite une copie du dossier de diagnostics techniques établi par la SARL EXPERT'IMO le 25 avril 2025 dont la synthèse est la suivante :

	Diagnostics	Conclusions
	État Termite	Document à réaliser lors d'une prochaine visite.
	Amiante	Document non requis. La date de construction est postérieure au 1er juillet 1997.
	DPE	 Estimation des coûts annuels : entre 1 150 € et 1 590 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2583E1520335U
	Électricité	Document à réaliser lors d'une prochaine visite.
	ERP	Document à réaliser lors d'une prochaine visite.

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

\*

\*

\*

Cet immeuble est inscrit au rôle de la matrice cadastrale de la commune de **LE VAL** 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

Maitre Robert ATHENOUX, notaire associé à BRIGNOLES (Var), le 28 Avril 2010.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de DRAGUIGNAN le **31 mai 2010** **Volume 2010 P N°4201 (RPO 8 Juin 2010 Volume 2010 P N°4424).**

\*

\*

\*

## **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**

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 est joint au présent Cahier des Conditions de Vente, le **CERTIFICAT D'URBANISME** communiqué par la Commune de LE VAL en date du 28 NOVEMBRE 2024.

Ledit certificat d'urbanisme indique notamment que le terrain est situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme. **ANNEXE VI**

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

\*

\* \*

## SERVITUDES

L'acte de vente du 28 avril 2010 précise que :

### Sur l'occupation du BIEN vendu

- que le **BIEN** vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

### Sur les servitudes

- qu'à sa connaissance il n'existe aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage ou de la situation naturelle des lieux, des prescriptions administratives, du cahier des charges, ou encore celles-ci-après rapportées :

I - Aux termes de l'acte ci-après visé reçu par Maître Robert ATHENOUX, Notaire soussigné le 26 février 1991, il a été constitué une servitude de passage dont la teneur est ci-après littéralement reproduite :

#### CREATION DE SERVITUDE

*Il est créé à titre réel et perpétuel une servitude de passage de QUATRE mètres de large pour toutes personnes, tous véhicules, toutes canalisations aériennes ou souterraines (pour eau, gaz, électricité, téléphone, assainissement, etc..) et tous poteaux ou supports quelconques s'exerçant sur la totalité du confront NORD des parcelles B/608 et 1229, objet des présentes.*

Devenant le FONDS SERVANT,

*Au profit des parcelles cadastrées :*

*B/1228 de 25 ares 70 centiares,*

Devenant le FONDS DOMINANT,

*Restant la propriété du vendeur, et ayant la même origine de propriété que les parcelles présentement vendues.*

*Telle que servitude de passage est figurée sous teinte JAUNE sur le plan qui demeurera ci-annexé après mention après avoir été approuvé par les parties.*

*Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par les bénéficiaires de cette servitude, les membres de leur famille et leurs domestiques et employés, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant et plus généralement par toutes personnes, pour se rendre audit fonds et en revenir.*

*Le chemin pourra être utilisé à toutes fins utiles par le propriétaire du fonds servant à sa guise, et ce, sans indemnité, mais sans gêner l'utilisation qui pourra en être faite par le ou les propriétaires du fonds dominant.*

*Les frais d'entretien de ce chemin seront à la charge du fonds dominant.*

*A titre accessoires et s'agissant du passage des canalisations souterraines ou aériennes, le propriétaire du fonds dominant pourra emprunter cette servitude pour lui-même ou ses ouvriers pour toutes surveillance, entretien, réparation, changement et modification de ces canalisations sans que le propriétaire du fonds servant ne puisse se plaindre en aucune manière.*

*De son côté, le propriétaire du fonds servant ne pourra pas établir sur l'assiette de cette servitude ou en limite de celle-ci, des ouvrages de quelque nature que ce soit, ou des plantations créant, les uns ou les autres, une gêne ou des dommages à utilisation qui pourra en être faite.*

*.....*

**Ladite servitude a été purement et simplement annulée aux termes d'un acte reçu par Robert ATHENOUX, Notaire à BRIGNOLES le 30 septembre 2004,**

**dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 8 novembre 2004 volume 2004P numéro 11705.**

**Il - Aux termes d'un acte reçu par Robert ATHENOUX, Notaire à BRIGNOLES le 30 septembre 2004, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 8 novembre 2004 volume 2004P numéro 11705, il a été constitué la servitude ci-après littéralement retranscrite:**

*.....*

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE**

*Les parties requièrent expressément le notaire soussigné d'établir la servitude ci-après, afin qu'elle fasse l'objet de la publicité foncière qui sera requise à l'occasion des présentes.*

*Il est créé à titre réel et perpétuel une servitude de passage pour toutes personnes, tous véhicules, toutes canalisations aériennes ou souterraines (pour eau, gaz, électricité, téléphone, assainissement, etc...) et tous poteaux ou supports quelconques,*

*s'exerçant depuis le chemin des vergers sur une largeur de seize mètres minimum utiles soit six mètres le long de la parcelle B numéro 609 (appartenant à la venderesse), et dix mètres dans l'angle de la parcelle B numéro 1411 (restant appartenir au vendeur)*

*puis sur une largeur de quatre mètres minimum utiles le long de la limite sud et ouest de la parcelle B numéro 609 (appartenant à la venderesse)*

*puis sur une largeur de quatre mètres minimum utiles le long de la limite Ouest de la parcelle B numéro 610 (appartenant à la venderesse)*

*puis sur une largeur de quatre mètres minimum utiles et sur une longueur de dix mètres le long de la limite Ouest de la parcelle B numéro 611 (appartenant à la venderesse)*

#### **DEVENANT LE FONDS SERVANT**

*Au profit de la parcelle cadastrée section B numéros*

- 1411 pour 12 ares 50 centiares (restant appartenir au vendeur)
- 1410 pour 12 ares
- 1228 pour 25 ares 70 centiares
- 1409 pour 12 ares 51 centiares
- 1408 pour 12 ares 03 centiares

#### **DEVENANT LE FONDS DOMINANT**

**Telle que cette servitude de passage est figurée en hachuré rouge sur le plan demeuré ci-joint ainsi qu'il a été dit ci-dessus.**

*Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par les bénéficiaires de cette servitude, les membres de leur famille et leurs domestiques et employés, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant et plus généralement par toutes personnes, pour se rendre audit fonds et en revenir.*

*Le chemin pourra être utilisé à toutes fins utiles par le propriétaire du fonds servant à sa guise, mais sans gêner l'utilisation qui pourra en être faite par le ou les propriétaires du fonds dominant.*

*Les frais d'entretien et de création de ce chemin seront à la charge des utilisateurs en proportion de leur nombre .*

*A titre accessoires et s'agissant du passage des canalisations souterraines ou aériennes, le propriétaire du fonds dominant pourra emprunter cette servitude pour lui-même ou ses ouvriers pour toutes surveillance, entretien, réparation, changement et modification de ces canalisations sans que le propriétaire du fonds servant ne puisse se plaindre en aucune manière.*

*De son côté, le propriétaire du fonds servant ne pourra pas établir sur*

*l'assiette de cette servitude ou en limite de celle-ci, des ouvrages de quelque nature que ce soit, ou des plantations créant, les uns ou les autres, une gêne ou des dommages à l'utilisation qui pourra en être faite.*

*"....."*

**III – Aux termes du cahier des charges du lotissement, dont une copie a été remise dès avant ce jour à l'acquéreur, il est prévu ce qui suit littéralement retranscrit :**

*"....."*

#### **4.8 – SERVITUDE IMPOSEE A CHAQUE LOT**

*Chaque lot devra supporter le passage des canalisations et réseaux qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux, souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre constructible (zone d'implantation). Les propriétaires sont tenus de laisser libre accès à toute personne chargée de la surveillance et de l'entretien des conduites d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc... se trouvant sur son lot.*

*Chaque lot devra supporter, si nécessaire et suivant les contraintes/technique ou de mise en place, l'implantation des abricompeurs EDF ou eau, des tabourets de branchement eaux usées, du poteau incendie, des lampadaires d'éclairage public et des bornes villa PTT (ou de tout autre équipement utile pour l'ensemble du lotissement ou pour la desserte individuelle d'un ou plusieurs lots) en servitude en redan de la limite du lot. Dans ce cas, la clôture en bordure de la voie devra contourner ces équipements aSn que ceux-ci restent totalement accessibles depuis la voie par les agents d'exploitation.*

L'ensemble des lots devra acquitter la taxe d'arrosage au syndicat des arrosants si la propriété d'origine était assujettie à cette taxe. Cette taxe est exigible même si le lot ne peut bénéficier de l'arrosage.

Les lots bordés par un fossé d'arrosage supportent une servitude d'entretien et de curage dudit fossé au droit de leurs limites. Ils ne devront pas faire obstacle au passage des eaux d'arrosage au profit des parcelles situées en aval. Ils devront veiller à maintenir les berges ainsi que le talus aménagé le long du canal en bon état et ne procéder à aucun aménagement susceptible d'affecter leur tenue. La clôture éventuelle devra être implantée avec un retrait par rapport à la rive du canal de manière à laisser celui-ci de libre accès.

Dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement, chaque lot devra supporter sur les parties privatives, si nécessaire, les talus en grave naturelle de la voie dont le maintien devra être assuré. Le lotisseur n'est tenu à aucun remblaiement des lots par rapport au niveau de la voie.

"....."

**Le VENDEUR précise à ce sujet qu'une canalisation d'eau pluviale profitant à l'ensemble du lotissement traverse le lot vendu le long de son confront EST.**

**L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé de cette situation et s'engage à en supporter les conséquences.**

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

\*

\* \*

### ASSAINISSEMENT

Il résulte de des informations obtenues par le service public d'assainissement non collectif qu'aucun contrôle d'assainissement non collectif n'a été réalisé sur la propriété.

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

\*

\* \*

## **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

L'acte de vente en date du 28 avril 2010 précise que :

### **ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été transmise, et déclare adhérer librement à ladite association.

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

### **OCCUPATION DES LIEUX**

Il résulte du procès-verbal descriptif établi par la SELARL ACTAZUR, huissier de justice associés à DRAGUIGNAN le 25 avril 2025 que les lieux sont occupés à titre de résidence principale par les requis.

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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients 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 Judiciaire 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<sup>o</sup> du code civil.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

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

**80.000,00€ (QUATRE-VINGT MILLE EUROS)**

**Ainsi fait et dressé par Maître Florence ADAGAS-CAOU, Avocat Associé au Barreau de DRAGUIGNAN (83300) membre de la SCP DUHAMEL ASSOCIES, elle-même membre de l'AARPI ADAGAS-CAOU & BALESTRI.**

**A DRAGUIGNAN, le 1<sup>er</sup> juillet 2025**

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

**I. Copie de l'Etat hypothécaire certifié au 21 mai 2025,**

**II. Copie de l'Assignment délivrée**

**III. Copie du Procès-verbal descriptif**

**IV. Copie du rapport de diagnostics techniques**

**V. Copie du relevé de propriété,**

**VI. Certificat d'urbanisme.**