

VENTE SUR SAISIE SUITE A LIQUIDATION JUDICIAIRE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de TOULON

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Affaire : 0040850 (N° de saisie) (N° de vente 83)

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de TOULON du :

JEUDI 22 MAI 2025 à 15h00

au plus offrant des enchérisseurs, **EN UN SEUL LOT**, SUR LA MISE A PRIX DE **120.000 € (cent vingt mille euros)**, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente, avec faculté de baisse du quart, puis de moitié, les biens et droits immobiliers suivants :

• **Biens situés sur la Commune de BORMES LES MIMOSAS (83) :**

Avenue de la Mer, dans un ensemble immobilier dénommé « MERLIN COTE D'AZUR III » Quartier de la Favière, cadastré :

Section AX n° 94 pour une contenance de 37a14ca

consistant en les lots :

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-HUIT (78) :

Appartement de type T2 sis au 2^{ème} étage du bâtiment B et les 1303/101257^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales

LOT NUMERO CENT SOIXANTE ET UN (161) :

Emplacement de parking extérieur et les 55/101257^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales

Saisis à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

- La **SELARL BLEU SUD**, représentée par Maître Anita JULIA, Mandataire Judiciaire domicilié : 850 rue Etienne Lenoir – 30900 NIMES, ès qualités de Liquidateur Judiciaire d , désignée à ces fonctions suivant Ordonnance rendue par la Présidente du Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS du 28 juin 2024 en remplacement de la SELARL BRMJ, prise en la personne de Maître Bernard ROUSSEL, elle-même désigné suivant jugement du Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS du 7 avril 2017.

Ayant pour Avocat plaidant, la **SELARL SARLIN CHABAUD MARCHAL & ASSOCIES**, Membre de l'AARPI ERGA OMNES, Avocat près la Cour d'Appel de NIMES (30000), demeurant en ladite ville : 28 rue Ruffi et pour Avocat postulant, **Monsieur le Bâtonnier François COUTELIER**, Avocat au Barreau de TOULON (83000), demeurant en ladite ville : « Le Cygne 4 » 155 Avenue Franklin Roosevelt, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

En vertu d'une Ordonnance rendue sur requête par , Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de le 12 novembre 2024, n'ayant fait l'objet d'aucune opposition et publiée au Service de la Publicité Foncière de TOULON le 8 janvier 2025 Volume 8304P04 2025P n° 278 avec rectification publiée le 27 janvier 2025 Volume 8304P04 **2025S n° 9.**

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'Article R 322-10 alinéa 1^{er} in fine du Code des Procédures Civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- 📁 Etats hypothécaires certifiés aux dates de publication de l'Ordonnance du Juge Commissaire des 8 et 27 janvier 2025 et demande initiale n° 2024H2093 du 04.03.2024.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de TOULON **EN UN SEUL LOT**, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

- **Biens situés sur la Commune de BORMES LES MIMOSAS (83) :**
Avenue de la Mer, dans un ensemble immobilier dénommé « MERLIN COTE D'AZUR III » Quartier de la Favière, cadastré :

Section AX n° 94 pour une contenance de 37a14ca

consistant en les lots :

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-HUIT (78) :

Appartement de type T2 sis au 2^{ème} étage du bâtiment B et les 1303/101257^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales

LOT NUMERO CENT SOIXANTE ET UN (161) :

Emplacement de parking extérieur et les 55/101257^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales

ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 30 janvier 2025.

Département : 083

Commune : 019 BORMES LES MIMOSAS

Section	N° Plan	N° Lot	Quote-part Adresse	Contenance
AX	94		LA FAVIERE	0ha37a14ca
AX	94	78	1303/101257	
AX	94	161	55/101257	

Etant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, que l'ensemble immobilier a fait l'objet de :

- Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BERNIE, Notaire au LAVANDOU (83) le 21 décembre 1981, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de TOULON 2 le 1^{er} février 1982 Volume 4694 n° 5,
- Modificatif à état descriptif de division du 8 octobre 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 2 le 31 octobre 2018 Volume 8304P04 2018P n° 11559 avec attestation rectificative publiée le 28 novembre 2018 Volume 8304P04 2018P n° 12524.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 21 mai 2024 par la SCP BABAU & CHAMBON, Commissaires de Justice à TOULON, est annexé au présent CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE.

Il a, en outre, été dressé le 21 mai 2024 par le Cabinet SUDEX MEDITERRANEE EXPERTISES les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- *constat de risque d'exposition au plomb pour tout logement construit avant le 1^{er} janvier 1949 (C. sant. publ. art. L. 1334-5 et L. 1334-6. – R 1334-3-' à R. 1334-11)*
- *état amiante pour tout bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997 (C. sant. publ. art. L. 1334-7 et L. 1334-13. – R. 1334-24),*
- *état termites pour tout bâtiment situé dans une zone déclarée contaminée par le Préfet (CCH, art. L. 133-6 et R. 133-7),*

- *état des risques naturels et technologiques pour tout bien ou terrain (C. envir., art. L. 125-5 ; D. n° 2005-134, 15 févr. 2005) ; lors de la vente d'un logement et de la plupart des autres locaux ou bâtiments, un diagnostic de performance énergétique (DPE), destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement, doit être produit (CCH, art. L. 134-1 et L. 134-3 – R. 134-1 et s.) ; à compter du 1^{er} novembre 2007, état des installations intérieures de gaz et d'électricité pour tout logement dont les installations remontent à plus de quinze ans (CCH, art. L. 134-6 et L. 134-7 – R. 134-6 à R. 134-9).*

ORIGINE DE PROPRIETE

Acte du 30 novembre 1983 passé par-devant Maîtres Pierre BERNIE et Jacques PELLOUX, Notaires Associés titulaire d'un Office Notarial à la Résidence du LAVANDOU (83) et publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 2 le 24 janvier 1984 Volume 5873 n° 4 (DA n° 1955K publié le 3 février 1998 Volume 98P n° 1092).

CLAUSES SPECIALES

SERVITUDES

Il est reproduit ci-après le paragraphe « SERVITUDES – CESSION DE TERRAIN » mentionné à l'acte en date du 30 novembre 1983, savoir :

2-6- SERVITUDES – CESSION DE TERRAIN

Le vendeur déclare que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes est grevé d'une servitude de passage, ainsi qu'il est stipulé dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus énoncé.

Les parties dispensent expressément le Notaire associé soussigné de rapporter aux présentes ladite servitude, déclarant vouloir s'en référer expressément audit état descriptif de division et règlement de copropriété sus énoncé et consentent toute décharge de responsabilité au Notaire associé soussigné à ce sujet.

En outre il a été inséré dans le permis de construire sus-énoncé délivré pour l'édification de l'ensemble immobilier dans lequel sont compris les biens présentement vendus la clause de cession de terrain ci-dessous intégralement rapportée :

***Cession gratuite de terrain :**

***En application de l'article R 332-15 du Code de l'Urbanisme le**

**"terrain nécessaire à l'élargissement de l'Avenue de la Mer sera cédé
gratuitement à la collectivité publique dans la limite de 10 % du terrain
concerné par la construction autorisée."**

Cette clause devra être reproduite dans tous les actes de
ventes successifs des biens faisant l'objet des présentes tant que cet
acte de cession n'aura pas été régularisé.

IMMEUBLE SOUMIS AU REGIME DE LA 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, indépendant de la notification ci-dessus, dans
le cas où l'immeuble dépend d'un ensemble en copropriété, en
conformité avec l'Art. 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.

Le syndic de copropriété actuel de l'immeuble est :

CABINET THOMAS – 12 Place du Pin – 83230 BORMES LES MIMOSAS

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.

ENCHERES

Les enchères portées ne pourront être inférieures :

- . à la somme de 200 € jusqu'à un prix de 30.000 €
- . à la somme de 500 € pour un prix supérieur à 30 000 €.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'Urbanisme.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

ARTICLE 1

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

L'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, à l'audience du Juge de l'Exécution (Saisies Immobilières) du Tribunal Judiciaire de TOULON du **JEUDI 22 MAI 2025 à 15h00, EN UN SEUL LOT**, sur la mise à prix **120.000 € (cent vingt mille euros)**, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente, avec faculté de baisse du quart, puis de moitié.

ARTICLE 2

ENCHERES

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un Avocat inscrit au Barreau du Tribunal Judiciaire de TOULON (83000).

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- 1) le débiteur saisi ;
- 2) les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;
- 3) les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Le taux de chaque enchère sera librement déterminé par l'Avocat enchérisseur.

Les enchères portées ne pourront être inférieures :
· à la somme de 200 € jusqu'à un prix de 30.000 €,
· à la somme de 500 € pour un prix supérieur à 30 000 €.

Avant de porter les enchères, l'Avocat se fait remettre par son mandant, et contre récépissé, établi conformément aux dispositions de l'Article R 322-41 du Code des Procédures Civiles d'exécution, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire ; lorsque l'adjudicataire 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.

L'Avocat ne peut porter des enchères que pour une seule personne. Les enchères sont pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'Article L 322-6 du Code des Procédures Civiles d'exécution (possibilité pour le Juge, à l'initiative du débiteur, de modifier le montant de la mise à prix fixé par le créancier poursuivant, en cas d'insuffisance manifeste du montant).

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

Le Juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'Avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'Avocat. Le Juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'Article 76 du Décret précité.

ARTICLE 3

SURENCHERE

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente (Article R 322-50 du Code des Procédures Civiles d'exécution). A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposées au Greffe du Juge de l'Exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. La déclaration de surenchère vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'Avocat qui forme la surenchère doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'Huissier de Justice ou par notification entre Avocats, au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de

dénonciation rappelle les dispositions de l'Article R 311-6 et du second alinéa de l'Article R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'exécution ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'Article R 322-51 du Code des Procédures Civiles d'exécution y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'Exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère ; les parties en sont informées par le Greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur ou, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Le jour de l'audience, si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

ARTICLE 4

PAIEMENT DU PRIX, DES FRAIS TAXES ET DES DROITS DE MUTATION

Le paiement du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'Article L 322-12 du Code des Procédures Civiles d'exécution doit être opéré dans un délai de trois mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

Ce règlement doit intervenir, entre les mains de l'Avocat poursuivant, par chèque libellé à l'ordre du Liquidateur.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

En l'espèce, le taux d'intérêt qui devra être versé par le séquestre sera égal à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Les frais taxés et les droits de mutation sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il doit en être fourni justificatif au Greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

ARTICLE 5

REITERATION DES ENCHERES

Si le prix, les frais taxés ou les droits de mutation ne sont pas payés, la vente est résolue de plein droit et l'adjudicataire défaillant devra payer la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre ; à défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés et les droits de mutation, 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. Toute personne qui entend poursuivre la réitération des enchères se fait délivrer par le Greffe un certificat de carence constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente, par acte d'Huissier de Justice, conformément aux dispositions de l'Article R 322-67 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du Juge de l'Exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication. La nouvelle audience de vente est fixée par le Juge de l'Exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du Greffe à l'acquéreur. En cas de contestation du certificat prévu à l'Article R 322-67 du Code des Procédures Civiles d'exécution, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le Greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les Articles R 322-39 à R 322-49 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

L'adjudicataire, à l'issue de la nouvelle adjudication, doit les frais afférents à celle-ci.

ARTICLE 6

TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ – SERVITUDES

A. – Transmission de propriété

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur deviendra propriétaire à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente. La vente amiable produit les effets d'une vente volontaire et le débiteur reste tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur.

En cas de vente forcée, l'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant pour surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, alors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie. L'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

B. - Servitudes

L'acquéreur, dans le cas d'une vente amiable, ou l'adjudicataire, en cas de vente forcée, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre aux autres à ses risques, périls et fortunes, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse

attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la Loi.

ARTICLE 7

DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Bureau des Hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente et de notifier au poursuivant 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 au Liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'Avocat du poursuivant 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 8

ENTREE EN JOUISSANCE

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur entrera en jouissance à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente. En cas de vente forcée, l'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la prise de possession réelle et par la perception des fruits naturels que dix jours après l'adjudication et, en cas de surenchère tranchée pour une autre personne que le surenchéri, le jour de l'adjudication définitive.

Si les biens saisis sont loués ou affermés ou cédés en jouissance, l'entrée en jouissance se réalisera par la perception des fruits civils venant à échéance au premier terme convenu ou au premier terme d'usage qui, selon les contrats ou les baux, suivra l'adjudication.

Concernant la situation du saisi ou de l'occupant des lieux sans droit, l'Article L 322-13 du Code des Procédures Civiles d'exécution reconnaît

au jugement d'adjudication valeur de titre d'expulsion. L'adjudicataire 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 9

CHARGES ET IMPOTS

L'adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurance, les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de son entrée en jouissance.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix et, éventuellement, sur le prix lui-même, le montant des contributions ou des charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils, qui auraient été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'entrée en jouissance.

ARTICLE 10

LOCATIONS – FERMAGES

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à ferme et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la Loi, toutes contestations avec les locataires, fermiers, ou occupants, lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront, sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des conditions de vente ou reconnus par jugement du Juge de l'Exécution avant l'adjudication. A défaut, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

ARTICLE 11

ASSURANCES

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra assurer, au moins contre l'incendie, les biens adjugés et les maintenir assurés jusqu'à complète libération de son prix.

En conséquence, il devra maintenir et exécuter toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux ou de responsabilité civile, contractées par la partie saisie, sauf la faculté d'en demander la résiliation, mais après le paiement de son prix, dans les termes du Code des assurances, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone, etc..., qui seront ci-après indiqués ou qui viendraient à échéance à compter ou à ventiler de l'entrée en jouissance ; il sera subrogé par le fait même de l'adjudication à tous les droits et obligations qui y sont attachés.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assureur appartiendra à due concurrence aux créanciers poursuivants ou inscrits et, éventuellement, à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

ARTICLE 12

SOLIDARITE

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de vente entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot, dans les cas suivants :

1. Si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir,
2. Si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE 13

PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois.

ARTICLE 14

FRAIS ET DROITS D'ENREGISTREMENT

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous les droits d'enregistrement auxquels donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer également en sus du prix d'adjudication, et par priorité, dans le délai de deux mois, tous les frais, depuis le commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux avocats poursuivants. Il devra, dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive rapporter au Greffier du Juge de l'Exécution, la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués.

ARTICLE 15

TVA

Lorsque l'immeuble vendu est soumis au régime de la TVA, celle-ci sera payée par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication réputé être en prix « hors taxes ».

L'adjudicataire devra souscrire personnellement les déclarations requises dans les délais prévus et verser au TRESOR PUBLIC d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, les droits découlant du régime de la TVA compte tenu des droits éventuels à déduction de celui-ci.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute réclamation de l'administration fiscale sauf, le cas échéant, son recours contre le saisi ; il pourra, à cet effet, solliciter du Receveur des Impôts une quittance subrogative lors du paiement de la TVA.

ARTICLE 16

ELECTION DE DOMICILE

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant, dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile, elle aura lieu de plein droit au Cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres

réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

ARTICLE 17

RESERVE GENERALE

Les immeubles désignés au présent cahier de conditions de vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue confronts que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son Avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son Avocat, insérées dans les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

Ainsi fait et dressé par Monsieur le Bâtonnier François COUTELLIER, Avocat poursuivant

A TOULON, le 10 février 2025