

CAHIER DES CHARGES
ET DES CONDITIONS DE LA VENTE
SUR LICITATION

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des Criées présidée par le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de TOULON, au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

Une parcelle de terre sur laquelle existe une villa élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et garage,

Figurant au cadastre de la Commune de SOLLIES PONT (Var), Montée des Ecurieuls, Section AB n°21 et AB n°442,

ETANT PRECISE que la parcelle cadastré Section AB n°442 provient de la division de la parcelle antérieurement cadastrée Section AB n°25 selon acte publié le 29 mai 2024 sous la référence 8304P04 2024P n°10514 contenant division de parcelle et vente,

L'adjudication aura lieu en un lot,

Sur la mise à prix de : **900.000€ AVEC faculté de baisse du UN QUART puis de UN TIERS en cas de carence d'enchères**

EN PRESENCE DE :

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Ayant pour Avocat Maître Fabienne MERLIN-LABRE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente, et chez lequel domicile est élu,

En exécution d'un jugement rendu en la 1^{ère} Chambre civile du Tribunal de Grande Instance de TOULON, le 5 janvier 2017 et signifié le 12 janvier 2017 par acte de la SCP DENJEAN-PIERRET&VERNANGE, Huissiers de justice associés à la Résidence de TOULON (Var), et définitif suivant certificat de non-appel délivré le 16 février 2017, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON le 2 octobre 2025 Vol. 2025P n°20947 rectifié le 04 novembre 2025 Vol. 2025P n°23581, dont le dispositif est intégralement reproduit ci-après :

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

©AVOVENTES.FR

DIT qu'en cas de refus ou d'empêchement du notaire désigné, il sera procédé à son remplacement par ordonnance rendue sur requête,

COMMET le juge commis de la Première chambre du Tribunal de Grande Instance de TOULON pour surveiller l'ensemble des opérations de compte liquidation et partage,

Préalablement et pour y parvenir,

ORDONNE la vente sur licitation aux enchères publiques à la Barre du tribunal de grande instance de TOULON, sur le cahier des charges contenant les conditions de la vente qui sera dressé et déposé par Maître Fabienne MERLIN LABRE, Avocat demeurant 39 Boulevard Georges CLEMENCEAU - 83000 TOULON, du bien indivis sis à SOLLIES-PONT (Var) et cadastré sur cette commune section AB n°21, montée des écueils pour 37a 16ca, AB n°24 "Les Andues" pour 27ca et AB n°25 "Les Andues" pour 56a et 02ca,

DIT que la vente se fera en un seul lot sur la mise à prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000 euros), avec faculté de hausse de UN QUART (1/4) puis de UN TIERS (1/3) en cas de carence d'enchères,

DIT que le prix provenant de la vente sera remis sans délai entre les mains du notaire liquidateur désigné pour procéder à sa répartition,

la somme de MILLE EUROS (1.000 €) sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

ORDONNE l'emploi des dépens en frais privilégiés de licitation partage dont distraction au profit de Maître Fabienne MERLIN-LABRE, Avocat sur son offre de droits ;

ORDONNE l'exécution provisoire.

Ainsi Jugé par mise à disposition au greffe de la Première Chambre du Tribunal de Grande instance de TOULON le CINQ JANVIER DEUX MIL DIX SEPT.

LE GREFFIER En conséquence la République Française LE PRESIDENT

ETANT PRECISE que suivant acte reçu postérieurement audit jugement par Me BERNARD, notaire à Toulon, le 16 mai 2024 publié le 29 mai 2024 sous la référence 8304P04 2024P n°10514 contenant division de parcelle et vente, :

- la parcelle AB n°25 a été divisée en AB n°442 et n°443,
- les parcelles AB n°24 et AB n°443 ont été vendues à un tiers,

EN CONSÉQUENCE DE QUOI SEULES LES PARCELLES CADASTREES SECTION AB N°21 ET AB N°442 RESTENT CONCERNEES PAR LA PRESENTE PROCEDURE.

En conséquence il sera procédé à la vente aux enchères publiques selon les modalités ci-après exposées.

DESCRIPTION :

DESIGNATION

Sur le territoire de la commune de SOLLIES PONT (Var), Montée des Ecureuils, UNE VILLA en mauvais état d'entretien, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et garage, comprenant : - cuisine, - pièce à vivre, - dégagement, - trois chambres, - w-c, - salle d'eau, - cellier, pour une surface Carrez totale de 89,60m² figurant au cadastre Section AB n°21 pour une surface de 37a 16ca, et UNE PARCELLE NON BATIE figurant au cadastre Section AB n°442 d'une surface de 13a,

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Ouvrage non concerné par l'obligation d'établissement d'un D.P.E.

TAXE FONCIERE

Cette information fera l'objet d'un dire d'annexion ultérieur

SERVITUDES

Les titres de propriété font apparaître les servitudes suivantes susceptibles de grever le bien licité :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître ABBATE, notaire à CARQUEIRANNE, le 30 mai 2023, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 15 juin 2023, volume 2023P, numéro 13088, il a été constitué les servitudes de passage suivantes :- servitude de passage pour piétons, véhicules et canalisation aériennes et souterraines d'une largeur minimum de 5 mètres, grevant les parcelles cadastrées section AB numéros 21 et 25 au profit des parcelles cadastrées section AB numéros 7 à 10, ETANT PRECISE qu'après division de la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro 25, cette servitude ne grève pas la parcelle cadastrée section AB numéro 443.- servitude de passage pour piétons, véhicules et canalisation aériennes et souterraines d'une largeur minimum de 5 mètres, grevant les parcelles cadastrées section AB numéros 347 et 348 au profit des parcelles cadastrées section AB numéros 21 et 25 (de laquelle est issue la parcelle cadastrée section AB numéro 442 objet des présentes).
- Suite à la vente intervenue des parcelles AB n°24 et 443, l'acquéreur s'est engagée irrévocablement à imposer à tout sous-acquéreur ou ayant-droit la constitution d'une servitude de passage en tréfonds pour tous réseaux et gaines permettant la desserte des parcelles cadastrées section AB numéro 21 et 442.

OBSERVATION ETANT FAITE qu'il n'est pas certain que la servitude de réseaux grèvera obligatoirement la parcelle section AB numéro 442 objet des présentes ou ne la grèvera que partiellement et qu'il ne peut être envisagé que d'apporter les réseaux en limite de la parcelle section AB numéro 442 et non jusqu'à la parcelle section AB numéro 21.

Un état hypothécaire certifié au 3 octobre 2025 fait apparaître les servitudes suivantes susceptible de grever le bien licité :

- Jugement du TGI de Toulon du 22 janvier 1969 portant création d'une servitude de passage publié le 3 septembre 1969 Vol. 9538 n°18,
- Acte portant servitude d'urbanisme publié le 3 novembre 1966 Vol. 4304 n°24,

BAUX CONSENTIS - OCCUPATION

Bien occupé par un locataire déclaré comme étant , en vertu d'un bail d'habitation non meuble, déclaré comme ayant été signé en 1984 pour un loyer déclaré de 1.050€ par mois outre 50€ au titre des ordures ménagères.

Et plus amplement décrits, notamment quant à l'état, la composition, les surfaces, dans le procès-verbal descriptif, en date du 02 février 2026, dressé par la SAS DENJEAN PIERRET & VERNANGE, et dont une copie est annexée aux présentes ;

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

PROPRIETAIRES - ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, le sont sans aucune garantie, et sans que la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente puissent en aucune façon n'être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Les biens et droits immobiliers désignés ont été acquis par les coindivisaires dans la succession de , suivant attestation de propriété reçue par Maître VAUCHELLE notaire à TOULON, le 9 septembre 2004 publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 16 novembre 2004, volume 2004P, numéro 12036, et rectifiée le 20 décembre 2004 Vol. 2004P n°13396,

CLAUSES SPECIALES

COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépendrait d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec l'article 6 modifié du décret n°67-223 du 17 Mars 1967, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devrait notifier au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (Art. 6, 3° D. 67-223) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat poursuivant devrait 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 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme étant inconnus à ce jour, ils feront l'objet d'un dire d'annexion ultérieur.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE, L'ETAT ENERGETIQUE

Il est joint aux présentes en copie,

- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dressé le 02 février 2026 par le Cabinet BORREL,
- l'état du bâtiment relatif à la présence de termites dressé le 02 février 2026 par le Cabinet BORREL, **révélant la présence de termites**,
- l'attestation de non établissement du diagnostic de performance énergétique dressé le 02 février 2026 par le Cabinet BORREL,

- le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 02 février 2026 par le Cabinet BORREL,
- l'état des risques et pollutions dressé le 02 février 2026 par le Cabinet BORREL,

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I^{ER} - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 2 - 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 les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des décrets n°96- 97 du 7 février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et n°97-855 du 12 septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.

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

ARTICLE 3 - BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations liées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance de la partie demanderesse ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

ARTICLE 4 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 - 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 la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité de la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 - 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 la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers ou le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente ou les vendeurs.

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 7 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'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, de même que l'attestation prévue à l'article R.322-41-1 du Code des procédures civiles d'exécution, 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'entendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 - 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 de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix et au minimum 3.000€ et le remet à l'avocat poursuivant.

La caution et/ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur ou en cas d'adjudication remportée par le remettant et objet d'une surenchère, passé le délai de contestation de cette dernière.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 - SURENCHERE

Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.

A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au barreau du ressort du Tribunal judiciaire devant lequel s'est déroulée l'adjudication, sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au greffe du juge de l'exécution.

En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article R.322-52 du Code des procédures civiles d'exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.

L'avocat du surenchérisseur devra remettre à l'avocat poursuivant le chèque de banque ou la caution bancaire à l'audience de revente sur surenchère éventuellement complété par un chèque de banque ou une caution bancaire permettant de porter la

garantie au montant déterminé à l'article 8 ci-dessus énoncé s'il entend porter l'enchère au-delà du montant de sa surenchère.

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

La procédure de remise en vente sera diligentée par l'avocat qui a poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce, au titre tant de la poursuite de la première vente que de la vente sur surenchère.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 8 ci-dessus.

Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, sa consignation ou sa caution lui sera restituée.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 - 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 des parties ou d'un créancier inscrit, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 L322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère 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 2ème vente est supérieur à la 1ère, la différence appartiendra aux vendeurs. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 11 - 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.

ARTICLE 12 - SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 - VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal, par l'intermédiaire de son Avocat, entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

Si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts du taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date de l'adjudication, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix, à hauteur de sa créance mais devra les intérêts sur le solde du prix, au taux prévu ci-dessus, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement.

Si l'adjudicataire est collocataire ayant déclaré acquiescer au bénéfice de la clause d'attribution stipulée plus loin, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui seraient insérées au présent cahier des conditions de vente :

- L'adjudicataire collocataire sera dispensé de verser le prix jusqu'à ce que soit dressé l'état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication se substituant à une éventuelle indemnité d'occupation ;
- Pour éviter le paiement de ces intérêts, le collocataire aura la faculté de procéder au paiement de tout ou partie du prix d'adjudication entre les mains du séquestre désigné au présent cahier des conditions de vente, savoir l'avocat sous la constitution duquel il aura été déposé.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre la partie demanderesse, la partie défenderesse, les créanciers, le rédacteur du cahier des charges et conditions de vente ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu à l'article 35 du tarif, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

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

ARTICLE 14 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 - DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu.

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 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, 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 16 - 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.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 - OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou à défaut à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le Greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 - PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau du Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

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 au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi, ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 - 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 en totalité, par la perception des loyers ou fermages, à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou l'avocat poursuivant.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 - 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.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

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 21 - TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges de conditions de vente et au déroulement des enchères.

Le Tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 - IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n°65-557 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 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 25 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 - CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

EN L'ESPECE, aucune faculté d'attribution n'est reconnue aux coindivisaires par le jugement.

ARTICLE 27 - CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans le délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au Greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 - MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en UN lot sur la mise à prix suivante, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges et conditions de vente :

900.000€ (NEUF CENT MILLE EUROS)

AVEC faculté de baisse du UN QUART

puis de UN TIERS en cas de carence d'enchères

Ainsi fait et dressé par **Maître Fabienne MERLIN-LABRE**, Avocat poursuivant.

A TOULON, le 17 mars 2026



ANNEXES

- Actes d'état civil
- Extrait de plan cadastral
- Plan de situation
- Relevé de propriété
- Fiche de renseignements sommaires urgents
- Titres de propriété
- État sur formalité au jour de la publication du jugement
- Jugement ordonnant la licitation
- Certificat de non-appel dudit jugement
- Procès-verbal descriptif (et diagnostics annexés)