

**Pierre ESCLAPEZ – Olivier SINELLE  
Grégory PILLIARD**

ASSOCIATION D'AVOCATS À RESPONSABILITÉ  
PROFESSIONNELLE INDIVIDUELLE  
AU BARREAU DE TOULON

437 rue Jean Jaurès, 83 000 TOULON  
Tél. 04.94.92.80.59 - Fax 04.94.91.56.60

Références à rappeler :

Dossier n°20/0421

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CREANCIER SAISSANT :**

**DEBITEUR SAISI :**

**IMMEUBLE SAISI :**

13 rue Pasteur, 83330 LE BEAUSSET

**MISE À PRIX : 38 000 €**

**AUDIENCE D'ORIENTATION LE : 25/02/2021**

**AUTRES CREANCIERS INSCRITS : NEANT**

**OCCUPATION : M LACROIX**

**DROITS DE PREEMPTION : SIMPLE**

**Maître PILLIARD**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

**POURSUIVIE PARDEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE DE TOULON LES IMMEUBLES SUIVANTS :**

**DESIGNATION :**

Sur le territoire de la commune de LE BEAUSSET (Var – 83330), 13 rue Pasteur.

Figurant au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit ou voie | Surface       |
|---------|-----|-----------------|---------------|
| AB      | 682 | 13 rue Pasteur  | 00ha 00a 50ca |

**Désignation des BIENS :**

**Lot numéro trois (3) :**

Un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage comprenant une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de bain.

Et les quatre cent cinquante millièmes (450/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAFOND, Notaire à LE BEAUSSET le 17 juin 1988, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau les 2 août et 20 septembre 1988, Volume 88 P 7204, avec attestation rectificative de Maître LAFOND le 14 septembre 1988, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau le 20 septembre 1988, Volume 88 P 8683, et avec un modificatif à état descriptif de division de Maître LAFOND, Notaire à LE BEAUSSET le 28 novembre 1997, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau le 6 janvier 1998, Volume 98 P 112.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est précisé la superficie des lots vendus :

Lot n°3 : 49,10 m<sup>2</sup>

**SAISIS A L'ENCONTRE DE :**

[REDACTED]

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

[REDACTED]

Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est 26/28, rue de Madrid – 75008 PARIS, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

Ayant pour Avocat constitué **Maître Grégory PILLIARD**, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 437 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON.

Et ayant pour Avocat Plaidant, **Maître Matthieu ROQUEL**, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), y demeurant 170 boulevard Stalingrad, 69006 LYON, membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL.

Suivant commandement du Ministère de Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET, membre de la SCP N. DENJEAN-PIERRET – A. VERNANGE, Huissier saisissant, en date du 16 octobre 2020,

Et en vertu de **de la grosse en forme exécutoire d'un acte authentique reçu le 10 mai 2011 par Maître Vancia RELAVE**, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Vancia RELAVE et Virginie HALTER, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à LE BEAUSSET (83330), contenant prêt immobilier :

➤

[REDACTED]  
de **99 000,00 €**, outre frais et intérêts conventionnels, et garanti par une **inscription de privilège de prêteur de deniers**, publiée à la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau le 17 juin 2011, Volume 2011 V 2333, avec reprise pour ordre publiée le 25 juillet 2011 sous les références 2011 D 11643,

➤

[REDACTED]  
de **9 300,00 €**, outre frais et intérêts conventionnels, et garanti par :

- une **inscription d'hypothèque conventionnelle**, publiée à la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau le 17 juin 2011, Volume 2011 V 2334, avec reprise pour ordre publiée le 25 juillet 2011 sous les références 2011 D 11644,
- une **inscription de privilège de prêteur de deniers**, publiée à la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau le 17 juin 2011, Volume 2011 V 2335, avec reprise pour ordre publiée le 25 juillet 2011 sous les références 2011 D 11645.

**POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES CI-APRES DEVENUES EXIGIBLES, PROVISoireMENT ARRETEES AU 17 AVRIL 2020 :**

**a/ Décompte au 17/04/2020 des sommes dues au titre du prêt n°100000100197491 :**

|  |                    |
|--|--------------------|
| - Capital restant dû au 17/04/2020                               | <b>84 719,15 €</b> |
| - Solde débiteur au 17/04/2020                                   | <b>21 485,11 €</b> |
| - Indemnité d'exigibilité anticipée                              | <b>6 019,69 €</b>  |
| - Intérêts de retard à compter du 18/04/2020 (au taux de 3,60 %) | <b>A PARFAIRE</b>  |
| - Frais de procédure   | <b>MEMOIRE</b>     |

**TOTAL outre mémoire au 17/04/2020** **112 223,95 €**

Soit **112 223,95 Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté au 17/04/2020).**

**b/ Décompte au 17/04/2020 des sommes dues au titre du prêt n°100000100197492 :**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| - Capital restant dû au 17/04/2020 | <b>7 062,72 €</b> |
| - Solde débiteur au 17/04/2020     | <b>996,53 €</b>   |
| - Frais de procédure               | <b>MEMOIRE</b>    |

**TOTAL outre mémoire au 17/04/2020** **8 059,25 €**

Soit **8 059,25 Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté au 17/04/2020).**

**Soit au total 120 283,20 EUROS SAUF MEMOIRE (décomptes arrêtés au 17/04/2020), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.**

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Bureau du Service de la publicité foncière de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau le 11 décembre 2020, sous les références 2020 S n°00052.

**DESCRIPTION DES IMMEUBLES SAISIS :**

## **DESIGNATION**

Sur le territoire de la commune de LE BEAUSSET (Var – 83330), 13 rue Pasteur.

Figurant au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit ou voie | Surface       |
|---------|-----|-----------------|---------------|
| AB      | 682 | 13 rue Pasteur  | 00ha 00a 50ca |

### **Désignation des BIENS :**

#### **Lot numéro trois (3) :**

Un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage comprenant une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de bain.

Et les quatre cent cinquante millièmes (450/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAFOND, Notaire à LE BEAUSSET le 17 juin 1988, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau les 2 août et 20 septembre 1988, Volume 88 P 7204, avec attestation rectificative de Maître LAFOND le 14 septembre 1988, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau le 20 septembre 1988, Volume 88 P 8683, et avec un modificatif à état descriptif de division de Maître LAFOND, Notaire à LE BEAUSSET le 28 novembre 1997, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau le 6 janvier 1998, Volume 98 P 112.

### **SERVITUDES**

Il est précisé selon les renseignements hypothécaires initiaux du 15 septembre 2020 :

NEANT

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES**

CEP : kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an - Classe

GES : kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an - Classe

### **BAUX CONSENTIS**

Les biens seraient occupés selon bail « précaire » et dont le terme serait conditionné à la vente de l'appartement.

### **SYNDIC**

Et plus amplement décrits, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux locations en cours, dans le procès-verbal descriptif, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2020, dressé par Maître DENJEAN-PIERRET, 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 le poursuivant, la partie saisie, ses créanciers ou le rédacteur du cahier des 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 le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit ;



mai 2011 par acte **Maître Vancia RELAVE**, notaire à LE BEAUSSET (83330), et publié le 28 juin 2011 au Bureau de la Conservation des Hypothèques de TOULON 2<sup>ème</sup> Bureau sous les références 2011 P 6322, dont une copie est jointe aux présentes/dont une copie fera l'objet d'un dire d'annexion ultérieur.

### ***MISE A PRIX***

L'adjudication aura lieu en un lot, au pardessus de la mise à prix suivante offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente :

**38 000 €**

## 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.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Il est joint au présent le certificat d'urbanisme d'information délivré le 21 septembre 2020 par le Maire de LE BEAUSSET,

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 le poursuivant ou le rédacteur du cahier des 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 au présent :

- le diagnostic de performance énergétique dressé le 1<sup>er</sup> décembre 2020 par Monsieur Julien BORREL ,
- le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 1<sup>er</sup> décembre 2020 par Monsieur Julien BORREL,
- l'état du bâtiment relatif à la présence de termites dressé le 1<sup>er</sup> décembre 2020 par Monsieur Julien BORREL,
- le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dressé le 1<sup>er</sup> décembre 2020 par Monsieur Julien BORREL ,
- le constat des risques d'exposition au plomb dressé le 1<sup>er</sup> décembre 2020 par Monsieur Julien BORREL,

- l'état des risques naturels et technologiques dressé le 1<sup>er</sup> décembre 2020 par Monsieur Julien 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 le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, 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 Ier : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1er - CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente forcée d'un bien immobilier, ordonnée par le juge de l'exécution.

#### **ARTICLE 2- MODALITES DE LA VENTE**

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

Le juge autorise 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.

*Art. R322-20 et s. CPCE*

#### **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.

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

*Art. 1649 C.civ.*

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 le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des 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.

#### **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.

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.

*Art. 2199 C.civ. / Art. R322-10 CPCE*

#### **ARTICLE 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou 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 le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

*Art. 815-15, 815-16 et 815-18 C.civ.*

#### **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 2214 du Code civil 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.

*Art. L.121-10 C.ass.*

#### **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.

*Art. 2472 C.civ. / Art. R322-10 CPCE*

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 - 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.

A défaut d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire d'office au montant de la mise à prix initiale (Art. L.322-6 CPCE). Si tel devait être le cas, le créancier poursuivant précise d'ores et déjà prendre, en qualité de personnes assujetties au sens de l'article 256 A, l'engagement de revendre les biens saisis dont il serait déclaré d'office adjudicataire dans le délai de cinq ans prévu par l'article 1115 du CGI.

### **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/et 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 ou/et 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

*Art. R322-41 CPCE*

### **ARTICLE 10 - 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, à charge pour celui-ci de remettre l'un ou l'autre à l'avocat poursuivant. Celui-ci procédera, le cas échéant, à l'encaissement du chèque et sera séquestre de son montant sans en devoir intérêt.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article R322-52 du Code des procédures civiles d'exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.

Pour les créanciers inscrits ou les colicitants, le montant susvisé se limitera aux frais et droits entraînés par l'adjudication, y compris les frais de la surenchère évalués provisionnellement.

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. L'avocat du surenchériseur aura droit aux émoluments de défendeur mais ne participera pas au partage du droit proportionnel.

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

Si le surenchériseur 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 surenchériseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

*Art. 1279 CPC / Art. R322-50 et s. CPCE*

### **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'enchériseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du Code civil.

L'enchériseur 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.

En aucun cas, l'enchériseur 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'adjudicataire à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

*Art. R322-66 et s. CPCE*

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de l'adjudication sauf exercice d'un droit de préemption.

L'adjudicataire 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.

*Art. 2208 C.civ.*

### **ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX**

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de l'avocat poursuivant d'ores et déjà désigné en qualité de séquestre, pour être distribué à sa diligence entre les créanciers visés à l'article 2214 du Code civil.

Celui-ci recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

*Art. 2211 C.civ. / Art. R322-10 6° CPCE*

**- EN CAS DE VENTE FORCEE :** 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 de l'avocat du poursuivant d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel, 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.

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.

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire. En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant 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.

Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produits et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

- **EN CAS DE VENTE AMIABLE** : Le versement du prix et des frais de vente devra intervenir entre les mains de l'avocat du poursuivant désigné séquestre ci-dessus dès avant l'établissement de l'acte notarié de vente.

#### **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 fixée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné et acquis aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

*Art. R322-20 et s. CPCE*

#### **ARTICLE 15 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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.

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 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.

*Art. 2209 C.civ. / Art. R322-42 et 322-58 CPCE*

#### **ARTICLE 16 - DROITS DE MUTATION**

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

*Art. 682 et s. CGI / Art. 257-7° CGI*

#### **ARTICLE 17 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

*Art. 1197 C.civ.*

#### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 18 - 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 :

- de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente; 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.

*Art. R322-62 et R322-63 CPCE*

#### **ARTICLE 19 - ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- 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.
- Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du V jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du V jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 le poursuivant.

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.

*Art. 2210 C.civ. / Art. R322-64 CPCE*

## **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 forcée.

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.

*Art. 10 L.65-557*

## **ARTICLE 21 - TITRE 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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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.

*Art. R322-61 CPCE*

## **ARTICLE 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

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 qui souhaite voir ainsi purger l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège, doit, indépendamment de la procédure de distribution, demander au Juge de l'Exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble et y procéder à ses frais.

*Art. 2213 C.civ. / Art. R322-65 CPCE*

## **ARTICLE 23 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1er RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang, figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au séquestre ou au consignataire désigné, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- un état hypothécaire sur publication du titre de vente,
- la copie de l'état ordonné des créances,
- la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndic de copropriété, et à la partie saisie.



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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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.

*Art. R334-1 CPCE*

#### **ARTICLE 24 - 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 d'ores et déjà désigné séquestre répartiteur, conformément aux articles R331-1 à R334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution du séquestre répartiteur sera prélevée sur les fonds à répartir.

La rétribution du séquestre s'ajoute aux frais et émoluments de vente. Elle est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers et, le cas échéant, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, dans la proportion prévue à l'article 29 du décret n°60-323 du 2 avril 1960 sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

Sous cette dernière réserve, la rémunération du séquestre répartiteur s'obtient en appliquant au prix d'adjudication les tranches de calcul suivantes :

0 à 6.500 € = 8%

6.500 à 17.000 € = 3,30%

17.000 à 30.000 € = 2,20 %

Au dessus de 30.000 € = 1,65 %

#### **ARTICLE 25 - 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.

*Art. 751 CPC*

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 26 - 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 27 - 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 1<sup>er</sup> 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.

Ainsi fait et dressé par **Maître PILLIARD**, Avocat poursuivant.

**A TOULON, le ...**

## **A N N E X E S**

- Extrait de plan cadastral
- Plan de situation
- Relevé de propriété
- Fiche de renseignements sommaires urgents
- Titre de propriété
- Etat sur formalité au jour de la publication du commandement
- Procès-Verbal descriptif (et diagnostics annexés)
- Certificat d'urbanisme
- Assignation en audience d'orientation