

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, siégeant 11, rue Pierre Clément 83300 GRAGUIGNAN, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN UN LOT :

Sur la commune de FIGANIERES (Var), lieudit « Les Vignaoux », **DEUX PARCELLES** complantées d'arbres, cadastrée section F numéros 1240 pour 6 ares et 53 centiares et 1242 pour 21 ares et 63 centiares.

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

FONDS COMMUN DE TITRISATION ABSUS, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017) 92 avenue de Wagram, et représenté par son entité en charge du recouvrement, la société MCS TM, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 392 722, ayant son siège social à PARIS (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée au capital social de 12.922.642,84 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à Paris (75020) - 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, en vertu d'un bordereau de cession de créances conforme aux dispositions du Code monétaire et financier, en date du 31 janvier 2024, contenant celles détenues Monsieur et Madame,

Elle-même venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE PROVENCE CÔTE D'AZUR, en vertu d'un acte de cession du 23 novembre 2018, conforme aux dispositions du Code civil.

Ayant pour avocat Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat inscrit au Barreau de DRAGUIGNAN, demeurant 15, Rue Jean Aicard - 83700 SAINT-RAPHAËL – Tél : 04.94.55.13.86 – Mail : avocat@ghristi.com, qui se constitue et occupera pour lui sur les présentes poursuites et leurs suites.

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La SELARL TMDLS-AVOCATS, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 72, avenue Victor Hugo – 75116 PARIS - Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 ; Mail : ntavieauxmoro@tmdls.fr – Toque J.130

EN PRESENCE OU LUI DUMENT APPELE DE :

1/ Madame,

2/ Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, Service des Domaines, demeurant 15 bis rue Delille - 06000 Nice, ès qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur, désigné en cette qualité par jugement du Tribunal judiciaire de Draguignan en date du 14 décembre 2021

EN EXECUTION :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 5 octobre 2023 par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (N° R.G. : 22/02510) dont le dispositif est reproduit ci-après :

PAR CES MOTIFS,

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

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre :

Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, Service des Domaines, demeurant 15 bis rue Delille - 06000 Nice, ès qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur [REDACTED], désigné en cette qualité par jugement du Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN en date du 14 décembre 2021,

Et,

Madame [REDACTED]

DESIGNE Maître Roland LONG, Notaire à CARCES, pour procéder à ces opérations de liquidation partage,

ORDONNE la licitation, à la barre de ce Tribunal, des biens et droits immobiliers suivants : sur la commune de FIGANIERES (Var), lieudit « Les Vignaux », cadastrés section F numéros 1240 pour 6 ares et 53 centiares et 1242 pour 21 ares et 63 centiares, sur une mise à prix de 85.000 euros avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères, aux conditions de vente déposé par Maître Jean-Bernard GHRISTI, avocat inscrit au Barreau de DRAGUIGNAN,

DIT qu'en ce qui concerne les modalités de publicité, que la publicité se fera conformément aux droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le code des procédures civiles d'exécution,

CONDAMNE [REDACTED] à payer à la SAS MCS ET ASSOCIES la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage, et AUTORISE Maître GHRISTI à recouvrer directement ceux dont il a fait avance sans en avoir reçu provision.

La greffière

La juge

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous les huissiers de justice sur ce requis de mettre à exécution la décision.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.
A tous Commandants et aux Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente décision a été signée sur la minute par Monsieur le Président et le Greffier.
Pour expédition certifiée conforme délivrée en première grosse et requis de

LE DIRECTEUR DE GREFFE



Ce jugement a été signifié à Madame, par acte de la demande de signification dans un autre état membre dressé le 18 octobre 2023 par la SAS AZURLEX, commissaires de justice associés à CANNES (06) et à la Direction Départementale des Finances Publiques des Alpes Maritimes, Service des Domaines, demeurant 15 bis rue Delille - 06000 Nice, ès qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur, né le et décédé le, désigné en cette qualité par jugement du Tribunal judiciaire de Draguignan en date du 14 décembre 2021, selon PV dressé par la SAS, AZURLEX, commissaires de justice susvisés le 17 octobre 2023, remis à une personne qui s'est déclarée habilitée à recevoir l'acte.

Etant précisé qu'à défaut d'appel, ce jugement est devenu définitif conformément au certificat de non-appel transmis par la Cour d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE en date du 12 mars 2024.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

D'après le procès-verbal descriptif dressé par la SELARL ACTAZUR, commissaires de justice associés à DRAGUIGNAN, le 12 septembre 2024, auquel sont annexés des photographies et les divers diagnostics techniques établis par la société EXPERT'IMO, et le dossier d'urbanisme, le tout annexé au présent cahier des conditions de vente :

Sur la commune de FIGANIERES (Var), lieudit « Les Vignaoux », deux parcelles complantées d'arbres, cadastrée section F numéros 1240 pour 6 ares et 53 centiares et 1242 pour 21 ares et 63 centiares.

Les deux parcelles ne forment qu'un seul et même terrain au milieu duquel passe un chemin d'accès bétonné (SERVITUDE DE PASSAGE) qui dessert trois propriétés en aval.

Les deux parcelles consistent en un terrain boisé, nu sans aucun bâti.

En bordure de parcelle se trouve un pylône électrique et de télécommunication et le réseau d'eau de ville. Il n'y a pas d'assainissement collectif.

OBSERVATIONS :

Les biens sont inoccupés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier mis en vente a été acquis, par :

Monsieur

De :

- Monsieur.
- Madame.
- Madame.

Suivant acte reçu le 16 mai 2000 par Maître Gilles RIMBAUD, notaire associé à DRAGUIGNAN, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 9 juin 2000 sous les références volume 2000 P n° 5730.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef des consorts

Les parcelles de terrain mises en vente appartenait à Mesdames [REDACTED] T [REDACTED] E, à titre de biens propres, à concurrence de moitié indivise chacune concernant la parcelle cadastrée section F, n° 1242 et en totalité à Madame [REDACTED] concernant la parcelle cadastrée section F, n° 1240, pour leur avoir été attribuées dans leurs lots, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre OLIVIER, lors notaire à Draguignan (Var),

prédécesseur du notaire soussigné, le 3 octobre 1984, contenant partage entre elles et leurs deux frères :

- Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
Né à Draguignan (Var), le 29 octobre 1942.

- Et Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
Né à Draguignan (Var), le 12 février 1951.

Célibataire.

Des biens dépendant de la succession de leur mère : ..

Madame [REDACTED], son vivant sans profession, demeurant à Figanières (Var).

Née à Figanières, le [REDACTED]

Epouse de Monsieur [REDACTED], avec lequel elle était mariée sous le régime légal ancien de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Figanières [REDACTED]

Décédée, ab intestat, à Figanières [REDACTED]

Laisant pour recueillir sa succession :

1) Son époux survivant, Monsieur [REDACTED], demeurant à Figanières.

Né à [REDACTED]

Commun en biens comme il est dit ci-dessus.

Usufruitier légal du quart des biens dépendant de la succession, conformément aux dispositions de l'article 767 du Code civil.

2) Et pour seuls héritiers naturels, de droit et à réserve, Mesdames [REDACTED]

[REDACTED], susnommés et domiciliés, ses quatre enfants issus de son union avec son époux survivant, héritiers chacun pour le quart de la succession, sauf les droits d'usufruit légal du conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître OLIVIER, notaire susnommé, le 3 octobre 1984.

La transmission de droits réels immobilier a fait l'objet d'une attestation immobilière dressée par ledit Maître OLIVIER, le 3 octobre 1984, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Draguignan (Var), les 29 octobre et 5 décembre 1984, volume 4451, n° 26.

Aux termes dudit acte de partage, savoir :

Madame [REDACTED] a été attributaire de la totalité de la parcelle cadastrée section F, n° 1063 et de la moitié indivise de la parcelle cadastrée section F, n° 1064, sauf les droits d'usufruit légal de Monsieur Louis [REDACTED]

Madame [REDACTED] a été attributaire de la moitié indivise de la parcelle cadastrée section F, n° 1064, sauf les droits d'usufruit légal de Monsieur [REDACTED]

Ledit partage a été fait sans soulte ni retour de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Draguignan (Var), les 29 octobre et 5 décembre 1984, volume 4451, n° 27.

II - Lesdites parcelles de terrain appartenait à Madame [REDACTED]

savoir :

- partie : pour l'avoir recueillie dans la succession de son père, Monsieur [REDACTED]

[REDACTED] était la seule héritière, ainsi constate dans un acte de notoriété dressé par Maître GUIGOU, lors notaire à Clavières (Var), le 26 octobre 1928.

- le surplus : pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame [REDACTED]

[REDACTED] ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans une attestation immobilière dressée par Maître OLIVIER, notaire susnommé, le 19 octobre 1978, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Draguignan (Var), le 23 octobre 1978, volume 2072, n° 4.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hypothécaire certifié à la date du 27 novembre 2024 que les biens mis en vente sont grevés d'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la publicité Foncière de Draguignan le 14 février 2003 sous les références Volume 2003V n° 600, converti en inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 24 octobre 2003 sous les références 8304P02 Volume 2003V n° 4290, renouvelée selon bordereau publié le 17 octobre 2013 sous les références 8304P02 2013V n° 3603 suivi d'un bordereau rectificatif publié le 29 octobre 2013 sous les références 8304P02 2013V n° 3729 et d'une hypothèque légale publiée le 11 décembre 2024 sous les références 5304P02 Volume 2024V n° 06973.

SERVITUDES

Il résulte de l'acte de vente reçu le 16 mai 2000 par Maître Gilles RIMBAUD, notaire associé à DRAGUIGNAN que :

CONSTITUTION DE SERVITUDES

I- SERVITUDE DE PASSAGE

1°) Pour permettre à Monsieur [REDACTED] ainsi qu'à Mesdames [REDACTED] d'accéder au surplus de leur propriété, figurant au cadastre rénové de Figanières (Var), à la section F, n° 1243 pour une superficie de 25 ares 09 centiares, Monsieur et Madame [REDACTED] leur concèdent, ce qu'ils acceptent à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passage sur leur fonds cadastré à Figanières (Var), section F, n° 1242 pour une superficie de 21 ares 63 centiares, en surface, afin de rejoindre le chemin rural dit de "Fondurane".

Cette servitude s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, soit sur une bande de terrain d'une largeur de quatre mètres, située depuis le chemin rural dit de "Fondurane", jusqu'à la limite de la parcelle cadastrée section F, n° 1243, dans une direction Nord-Ouest/Sud-Est, sur la même assiette que la servitude ci-dessous rappelée au paragraphe "RAPPEL DE SERVITUDES".

Ainsi que le tracé de cette servitude figure en hachuré sur le plan dressé par Monsieur Martial CLARET, géomètre expert à Draguignan (Var), qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

FONDS SERVANT : parcelle cadastrée section F, n° 1242.

FONDS DOMINANT : parcelle cadastrée section F, n° 1243.

2°) Pour permettre à Monsieur et Madame [REDACTED] d'accéder à leur propriété, cadastrée à Figanières (Var), section F, n° 1240 et 1242, ainsi qu'à Mesdames [REDACTED] d'accéder au surplus de leur propriété, figurant au cadastre rénové de Figanières (Var), à la section F, n° 1243, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] leur concèdent, ce qu'ils acceptent à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passage sur son fonds cadastré à Figanières (Var), section F, n° 1241, en surface, afin de porter à 4 mètres, la largeur du chemin rural dit de "Fondurane".

Cette servitude s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, soit sur une bande de terrain située le long de la limite Nord de la parcelle cadastrée section F, n° 1241.

Ainsi que le tracé de cette servitude figure en teinte marron-orangé sur le plan dressé par Monsieur Martial CLARET, géomètre expert à Draguignan (Var), qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

FONDS SERVANT : parcelle cadastrée section F, n° 1241.

FONDS DOMINANT : parcelles cadastrées section F, n° 1240, 1242 et 1243.

3°) Pour permettre à Monsieur [REDACTED], Mesdames [REDACTED] d'accéder au surplus de leur propriété, figurant au cadastre rénové de Figanières (Var), à la section F, n° 1243, ainsi qu'à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] d'accéder au surplus de leur propriété, figurant au cadastre rénové de Figanières (Var), à la section F, n° 1241, Monsieur et Madame [REDACTED] leur concèdent, ce qu'ils acceptent à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passage sur leur fonds cadastré à Figanières (Var), section F, n° 1240 et 1242, en surface, afin de porter à 4 mètres, la largeur du chemin rural dit de "Fondurane".

Cette servitude s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, soit sur une bande de terrain située le long de la limite Nord des parcelles cadastrées section F, n° 1240 et 1242.

Ainsi que le tracé de cette servitude figure en teinte marron-orangé sur le plan dressé par Monsieur Martial CLARET, géomètre expert à Draguignan (Var), qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

FONDS SERVANT : parcelles cadastrées section F, n° 1240 et 1242.

FONDS DOMINANT : parcelle cadastrée section F, n° 1241 et 1243.

CONDITIONS D'EXERCICE COMMUNES AUX SERVITUDES DE PASSAGE

Les droits de passage ainsi concédés pourront être exercés en tout temps et à toutes heures par Monsieur [REDACTED], Mesdames [REDACTED], les membres de

leurs familles, leurs domestiques, employés et autres, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par tous les propriétaires successifs du fonds dominant pour se rendre à celui-ci et en revenir avec tous véhicules, animaux, instruments, machines et autres moyens de locomotion.

L'ensemble de l'assiette de ce droit de passage devra être maintenu en bon état de viabilité par le bénéficiaire de la servitude de passage et le propriétaire du fonds servant et les frais d'entretien pour maintenir cet état de viabilité seront supportés par ledit bénéficiaire, du droit de passage.

Tous dégâts ou dommages seront supportés par son auteur, sous peine d'astreinte.

Aucun stationnement, aucune clôture ni aucune plantation ne seront tolérés sur l'assiette de cette servitude.

II - SERVITUDE DE CANALISATION

Pour permettre à Monsieur [REDACTED], Mesdames [REDACTED] de relier au réseau public de distribution d'eau courante, le surplus de leur propriété, figurant au cadastre rénové de Figanières (Var), à la section F, n° 1243 pour une superficie de 25 ares 09 centiares, Monsieur et Madame [REDACTED] leur concèdent, ce qu'ils acceptent à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit d'enfourer une canalisation d'eau courante dans leur fonds cadastré à Figanières (Var), section F, n° 1242 pour une superficie de 21 ares 63 centiares.

Cette servitude s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, soit depuis l'angle Ouest de la parcelle cadastrée section F, n° 1240, en bordure du chemin rural dit de "Fontdurane" jusqu'à l'endroit où se raccorde le chemin de servitude ci-dessus, pour ensuite être enfouie dans ledit chemin de servitude.

FONDS SERVANT : parcelle cadastrée section F, n° 1242 pour 21 ares 63 centiares.

FONDS DOMINANT : parcelle cadastrée section F, n° 1243 pour 25 ares 09 centiares.

III - SERVITUDE DE RESEAU E.D.F ET TELEPHONE

Pour permettre à Monsieur [REDACTED] Mesdames [REDACTED] de relier au réseau EDF, le surplus de leur propriété, figurant au cadastre rénové de Figanières (Var), à la section F, n° 1243 pour une superficie de 25 ares 09 centiares, Monsieur et Madame [REDACTED] leur concèdent, ce qu'ils acceptent à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de faire passer une ligne électrique et de téléphone sur leur fonds cadastré à Figanières (Var), section F, n° 1240 pour 6 ares 53 centiares et n° 1242 pour une superficie de 21 ares 63 centiares.

Cette servitude s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, soit depuis le chemin rural dit de "Fontdurane", le long de la limite Est de la parcelle cadastrée section F, n° 1240 puis le long de la limite Est de la parcelle cadastrée section F, n° 1242, pour atteindre la parcelle cadastrée section F, n° 1243.

En outre, le propriétaire du fonds dominant aura, à son choix, la possibilité d'enfourer ces mêmes lignes d'électricité et de téléphone dans le sol du chemin de servitude ci-dessus créé à charge pour lui de remettre le fonds servant dans son état initial.

FONDS SERVANT : parcelle cadastrée section F, n° 1240 pour 6 ares 53 centiares et n° 1242 pour 21 ares 63 centiares.

FONDS DOMINANT : parcelle cadastrée section F, n° 1243 pour 25 ares 09 centiares.

**CONDITIONS D'EXERCICE COMMUNES AUX SERVITUDE DE
CANALISATION ET DE RESEAU E.D.F. ET DE TELEPHONE**

A titre d'accessoire de l'usage de la servitude de canalisation et de la servitude de réseau EDF ci-dessus constituées, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un droit de passage afin d'effectuer ou de faire effectuer tous ouvrages nécessaires, toutes vérifications utiles, ainsi que tous travaux d'entretien, de réparation et de reconstruction de toute ou partie de la canalisation ou de la ligne électrique, à charge pour lui de remettre les lieux en leur état d'origine. Ce droit de passage ne pourra être exercé qu'à pieds ou avec tous engins nécessaires aux travaux.

Il est ici précisé que ces servitudes sont consenties sans indemnité.

Pour les besoins de la publicité foncière, lesdites servitudes sont évaluées, chacune, à la somme de 1.000 F.

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges RIMBAUD, lors notaire à Draguignan (Var), prédécesseur du notaire soussigné, le 3 juillet 1991, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Draguignan (Var), les 23 juillet et 10 octobre 1991, volume 91P, n° 6270, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites :

"Constitution de servitude de PASSAGE :

Afin que la parcelle cadastrale 66 puisse accéder au chemin public, il est créé à son profit à titre de droit réel et perpétuel, ainsi qu'à ses divisions éventuelles : un droit de passage d'une largeur de quatre mètres, dans sa partie nord, afin d'aboutir à l'angle nord-ouest de la parcelle 66.

Avec le droit d'y poser toutes canalisations destinées à viabiliser la parcelle 66 et qui seront posées dans la sol du passage.

Aucun stationnement de véhicules, aucune plantation n'étant tolérés sur le tracé du chemin de servitude qui sera aménagé aux frais du fonds dominant.

Son entretien normal sera assuré par les usagers en tenant compte de la longueur du tracé emprunté et du nombre de terrain ou de logements desservis.

Tout dégât anormal devra être réparé dans le plus bref délai par son auteur qui, en cas de carence, pourrait être redevable d'une astreinte.

A cet égard, Mmes [REDACTED] font observer que dans l'avenir immédiat, elles n'emprunteront pas ce passage et qu'elles ne participeront à son entretien que lorsqu'il sera matériellement utilisé par elles-mêmes ou leurs successeurs.

Fond dominant : parcelle cadastrale 66.

Fonds servant : parcelle cadastrale 1064".

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – 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, pour partie, du code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ÉTAT 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.

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 relatées 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 du poursuivant.

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 le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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.

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 le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et 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.

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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, 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 L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés 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 à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du 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, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur 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-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à 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 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.

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 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 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 dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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 PROPRIÉTÉ

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 délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges 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 spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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 représentant légal 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.

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.

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 un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, l'adjudication aura lieu sur la mise à prix suivante :

85.000 €(QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS) avec faculté de baisse du quart, en cas de carence d'enchères.

Fait et rédigé à SAINT-RAPHAËL, le

par Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat inscrit au Barreau de
DRAGUIGNAN, avocat poursuivant.