

CABINET POTHET
Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN
Place des Lices
BP 220
83994 SAINT TROPEZ Cedex
TEL 04 94 19 22 22 FAX 04 94 96 02 64

AFFAIRE : SDC LES PALMIERS / [REDACTED]
10111 - ADP / DB

Cahier des conditions de vente

Créancier saisissant

Syndicat des copropriétaires de la copropriété LES PALMIERS, situé 29-69 Place de la GARE, 83240 CAVALAIRE-SUR-MER, représenté par son syndic en exercice, la SARL FRATELLIMMO BR, située 5 avenue Charles de Gaulle, 83240 CAVALAIRE-SUR-MER, inscrite au registre de commerce et des sociétés FREJUS sous le numéro 529604555, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Débiteur saisi

Madame Nathalie Dominique Madeleine [REDACTED] née le [REDACTED] à BOLBEC (76210), demeurant au [REDACTED],

Immeubles saisis

Dans un ensemble immobilier sis à CAVALAIRE SUR MER, avenue des alliés, cadastré section **BT**, lieudit "**Le Village**", sous le numéro : **85**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant dudit ensemble, comprenant, savoir :

- la propriété exclusive et particulière des parties suivantes dudit ensemble :

LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85) : Un studio ayant son entrée, deuxième porte à gauche dans le couloir de gauche en arrivant sur le palier, composé : Entrée, une grande pièce, cuisine, roberie, salle de bains - WC, balcon donnant sur la Place de la République, désigné sous la référence STUDIO n°217

Avec les QUATRE VINGT TREIZE / DIX MILLIEMES des parties communes générales (93/10 000)

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63): Une cave désignée sous la référence CAVE n°63

Avec les SIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales (6/10 000)

Mise à prix

11.678,73 € (ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTIMES)

Audience d'orientation le vendredi 17 octobre 2025 à 9h00

Nom de l'avocat poursuivant

Maître Alain-David POTHET, membre de la SELAS POTHET, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN, demeurant Place des Lices, BP 220, 83990 SAINT TROPEZ Tél. 04 94 19 22 22, fax n° 04 94 96 02 64

Vente sur saisie immobilière

Extrait des minutes du greffe du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN

Cahier des conditions de la vente

Poursuivie par-devant le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN, Rue Pierre Clément, 83300 DRAGUIGNAN

Sur les immeubles suivants

Désignation

Dans un ensemble immobilier sis à CAVALAIRE SUR MER, avenue des alliés, cadastré section **BT**, lieudit "**Le Village**", sous le numéro : **85**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant dudit ensemble, comprenant, savoir :

- la propriété exclusive et particulière des parties suivantes dudit ensemble :

LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85) : Un studio ayant son entrée, deuxième porte à gauche dans le couloir de gauche en arrivant sur le palier, composé : Entrée, une grande pièce, cuisine, roberie, salle de bains - WC, balcon donnant sur la Place de la République, désigné sous la référence STUDIO n°217

Avec les QUATRE VINGT TREIZE / DIX MILLIEMES des parties communes générales (93/10 000)

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63): Une cave désignée sous la référence CAVE n°63
Avec les SIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales (6/10 000)

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 :

surface loi Carrez totale : 41,95

Surface habitable totale 41,95 m²

Autres surfaces au sol mesurées : 4,89 m²

Les opérations de mesurage ont été effectuées par le cabinet d'expertise la SARL EXPERT'IMO, 53 rue Bd des Martyrs de la Résistance, 83300 DRAGUIGNAN.

Le rapport établi à cette occasion est annexé en fin d'acte.

Saisis à l'encontre de

Madame Nathalie Dominique Madeleine [REDACTED] née le [REDACTED] à BOLBEC (76210), demeurant au [REDACTED],

Aux requête, poursuites et diligences de

Syndicat des copropriétaires de la copropriété LES PALMIERS, situé 29-69 Place de la GARE, 83240 CAVALAIRE-SUR-MER, représenté par son syndic en exercice, la SARL FRATELLIMMO BR, située 5 avenue Charles de Gaulle, 83240 CAVALAIRE-SUR-MER, inscrite au registre de commerce et des sociétés FREJUS sous le numéro 529604555, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat

Maître Alain-David POTHET, membre de la SELAS POTHET, Avocats au Barreau de DRAGUIGNAN, demeurant Place des Lices, BP 220, 83990 SAINT TROPEZ Tél. 04 94 19 22 22, fax n° 04 94 96 02 64, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente, et chez lequel domicile est élu.

Suivant commandement du ministère par Maître Marie-Bénédicte BOURGEOIS, Commissaire de justice associé de la SELARL COMMISSAIRES DE L'OUEST à BREST, en date du 13 mai 2025 en vertu :

- d'un jugement selon la procédure accélérée au fond du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN le 4 décembre 2024 RG n° 24/07491, minute 2024/192 signifié le 16 décembre 2024 par la SELARL COMMISSAIRES DE L'OUEST, commissaires de justice à BREST, devenu définitif selon certificat de non appel du 7 avril 2025

- Hypothèque légale publié et enregistré le 19/12/2024 au SPFE de DRAGUIGNAN volume 2024 V n° 7216
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 12 juillet 2024

Pour avoir paiement des sommes ci-après devenues exigibles provisoirement arrêtées au 12.340,62 € sauf mémoire

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 le 3 juillet 2025, au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN, volume 2025 S n° 103

Désignation des immeubles saisis

Dans un ensemble immobilier sis à CAVALAIRE SUR MER, avenue des alliés, cadastré section **BT**, lieudit "**Le Village**", sous le numéro : **85**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant dudit ensemble, comprenant, savoir :

- la propriété exclusive et particulière des parties suivantes dudit ensemble :

LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85) : Un studio ayant son entrée, deuxième porte à gauche dans le couloir de gauche en arrivant sur le palier, composé : Entrée, une grande pièce, cuisine, roberie, salle de bains - WC, balcon donnant sur la Place de la République, désigné sous la référence STUDIO n°217

Avec les QUATRE VINGT TREIZE / DIX MILLIEMES des parties communes générales (93/10 000)

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63): Une cave désignée sous la référence CAVE n°63

Avec les SIX / DIX MILLIEMES des parties communes générales (6/10 000)

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Etat descriptif de division du 26/06/1970 par acte rédigé par Maître CONDROYER, notaire à COGOLIN déposé le 06/07/1970 Volume P380421 numéro 3097

Modificatif de l'état descriptif de division du 26/05/1992 par acte rédigé par Maître BRARD, notaire à CAVALAIRE-SUR-MER déposé le 31/08/1993 Volume 92P8858

Modificatif de l'état descriptif de division du 19/06/1997 par acte rédigé par Maître CONDROYER, notaire à COGOLIN déposé le 01/08/1997 Volume 97P numéro 7501

Modificatif de l'état descriptif de division du 19/06/2023 par acte rédigé par Maître Frédéric BASTUCK, notaire à LA CROIX VALMER déposé le 22/06/2023 sous les références d'enlissement 8304P02 2023P15187

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux locations en cours, dans le procès-verbal descriptif, en date du 20 août 2025 dressé par la SELARL ACTAZUR, commissaires de justice à DRAGUIGNAN annexé aux présentes.

Sont également annexés aux présentes :

- PV AG du 07/02/2023
- PV AG du 12/07/2024
- PV AG du 01/08/2025
- Lettre ACTAZUR du 19/08/2025 + retour questionnaire rempli par le syndic

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, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué 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.

Propriétaires – Origine de propriété

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 charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Ces biens appartiennent en toute propriété à Madame Marguerite TEKIAN aux termes de l'acquisition qu'elle en a faite,

EFFET RELATIF

La SCI ARMOR pour l'avoir acquis selon acte de Maître MERCURI, Notaire à SAINT-TROPEZ, substituant Maître COUDROYER, Notaire à COGOLIN en date du 4 mars 1975 publié au bureau de la conservation des hypothèques de DRAGUIGNAN le 18 mars 1975 Volume 1542 numéro 21.

Toutefois, selon l'article 44 de la loi n°200-420 du 15 mai 2001, les sociétés civiles constituées avant le 1er juillet 1978 et non déjà immatriculées devaient être immatriculées avant le 1er novembre 2002. A défaut, elles perdaient leur personnalité morale. La SCI ARMOR n'a pas réalisé une telle immatriculation et a été de plein droit dissoute.

La dissolution d'une société fait naître une situation d'indivision légale entre les anciens associés concernant ces biens dont le sort de ces biens indivis n'a pas été réglé suite à la dissolution de la société.

Conformément à l'article 23 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, Madame Nathalie Dominique Madeleine [REDACTED] [REDACTED] à BOLBEC (76210), demeurant au 19 route de Melon, 29840 PORSPORDER, a été judiciairement désignée mandataire commun de l'indivision par le Président du Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 13 novembre 2013

Clauses spéciales



Copropriété

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, 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 devra notifier au syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception 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

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 charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

État de l'immeuble relativement à la réglementation sur les insectes xylophages, le saturnisme, l'amiante, et l'état énergétique

Il convient de se reporter au rapport du cabinet d'expertise de la SARL EXPERT'IMO

Clauses et conditions générales

La vente forcée si elle est ordonnée par le juge de l'exécution, aura lieu aux charges, clauses et conditions générales suivantes.

Article premier – Transmission de propriété

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour surenchère, dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions du décret 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 du décret 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 charges, 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 2 – Servitudes

L'adjudicataire, soit qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 aucun recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, la partie saisie ou les créanciers.

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire.

Article 3 – Entrée en jouissance

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

- a)** Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

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 adjudication, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication 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.

d) Si l'immeuble est 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 du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers le poursuivant et les avocats, de toutes expulsions qui s'avèreraient nécessaires et indemnités d'occupation qui seraient dues.

Par application de l'article 2210 du Code civil, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

Par application de l'article 2211 du Code civil, l'adjudicataire ne pourra, avant paiement du prix et des frais de l'adjudication, 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 4 – Contributions et charges

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive, y compris celles emportant privilège général ou spécial du Trésor public au sens de l'article 1920 du Code général des impôts.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 1920-2, 2° du Code général des impôts, le Trésor public bénéficie d'un privilège spécial pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution.

Sous réserve de l'application de la prescription applicable en la matière, ce privilège confère un droit de suite au Trésor public, lui permettant de se faire payer par préférence sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de l'immeuble, entre les mains du nouveau propriétaire.

Dès lors, l'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des charges, de tous paiements résultant de l'application de ces dispositions ou de toutes procédures amiables ou judiciaires afférentes à celles-ci.

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'adjudication et avant même notification de la vente au syndic.

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 5 – Baux, locations et autres conventions

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps, qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux faits par la partie saisie.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après le commandement de payer valant saisie seront inopposables au créancier poursuivant comme à l'adjudicataire.

L'adjudicataire 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.

L'adjudicataire 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. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers, et, lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (termes à échoir).

La déclaration qui en sera faite, soit au cahier des conditions de vente, soit dans un dire, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués à l'article 8 ci-après et les droits d'enregistrement et autre du jugement d'adjudication indiqués à l'article 7 ci-après, et d'avoir justifié desdits paiements.

Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques, périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale, etc.) qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des conditions de vente, sans aucune garantie, ni recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra se reporter aux dires éventuels sur les baux et locations annexés aux conditions de vente.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

Le poursuivant n'ayant pu être en mesure de vérifier si l'immeuble mis en vente est ou non assuré, l'adjudicataire sera tenu de le faire assurer dès l'adjudication initiale ou sur surenchère contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits.

Article 7 – Droits d'enregistrement et autres

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

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire 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 rendu redevable à raison de adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'adjudicataire 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'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire.

Article 8 – Frais de poursuites

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les vingt jours de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuite.

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

Le titre de vente ne pourra être délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix de vente, le montant des émoluments fixés par le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

En cas de pluralité de lots, les frais préalables seront répartis proportionnellement au prix d'adjudication ou au montant de la dernière mise à prix en cas de lots non adjugés.

En cas de surenchère, les lots surenchéris supporteront :

- le *prorata* des frais de la première vente calculé comme ci-dessus ;
- le *prorata* des frais de revente sur surenchère établi proportionnellement au prix d'adjudication.

Le titre d'adjudication ne pourra être délivré par le tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux alinéas précédents, laquelle quittance demeurera annexée au jugement d'adjudication.

Article 9 – Levée et publication du titre de vente

L'avocat de l'adjudicataire sera tenu, de se faire délivrer le titre de vente, et dans le mois de sa délivrance :

- de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, dans les deux mois de l'adjudication et en tout cas au plus tard deux mois avant la date éventuelle de péremption du commandement ;
- de notifier par acte d'avocat à avocat au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité.

Le tout aux frais de l'adjudicataire.

À 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'adjudicataire en l'état du défaut de diligence de l'avocat de ce dernier.

À 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'adjudicataire par acte d'avocat à avocat ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération de la vente, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales, aux frais de l'adjudicataire.

Article 10 – Versement du prix

En cas de vente forcée

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 au 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 et arrêtera le cours des intérêts.

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 colicitant 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 colicitant 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 celui-ci aura été déposé.

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 produit 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.

Les frais de vente s'entendent des frais de poursuite et des émoluments.

Article 11 – Rétribution du séquestre

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, le débiteur, au *prorata* de la somme qui revient à chacun d'eux, dans la proportion prévue à l'article 29 du tarif sauf accord de majoration en cas de diligences particulières.

Article 12 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente, le créancier de premier rang, pourra par l'intermédiaire de son avocat, demander au Bâtonnier, 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 accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie ;
- une caution bancaire sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.

Article 13 – Prohibition de détériorer l'immeuble vendu

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 la réitération des enchères.

Article 14 – Titres de propriété

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens saisis, l'adjudicataire 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.

Article 15 – Enchères

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'avocats postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

L'adjudicataire éventuel devra, pour pouvoir enchérir, justifier auprès de son avocat de son identité :

- s'il s'agit d'une personne physique, par la production d'une pièce d'identité ;

— s'il s'agit d'une société, d'un exemplaire des statuts et de la justification de son inscription au registre du commerce.

Il devra en outre lui remettre un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième de la mise à prix.

Ce chèque sera remis par l'avocat de l'enchérisseur à l'avocat poursuivant qui le lui restituera après la levée de l'audience si l'adjudication n'est pas prononcée au profit du remettant.

En cas d'adjudication définitive, ce chèque sera encaissé par l'avocat poursuivant et son montant affecté au paiement des frais et, pour le surplus, sauf la restitution souhaitée par l'adjudicataire qui exciperait de son droit de créancier ou de colicitant, à celui du prix.

Article 16 – Surenchère et conditions pour surenchérir

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.

À 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 augmenté d'un dixième, à charge pour celui-ci de remettre l'un ou l'autre à l'avocat poursuivant. Ce dernier 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 R. 322-58 du Code des procédures civiles d'exécution, laquelle devra intervenir le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère au profit du créancier poursuivant, de l'adjudicataire et du débiteur saisi. 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 aura 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 première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur 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 à l'article 15 ci-dessus.

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

Article 17 – Des coadjudicataires

Les coadjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

Article 18 – Réitération des enchères

À défaut par l'adjudicataire de payer les frais, ou de faire la consignation du prix prescrite par l'article 10 ci-dessus, le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits, pourront faire revendre les biens par réitération des enchères, dans les formes prescrites par les articles R. 322-66 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

Les conditions pour enchérir et, le cas échéant, surenchérir seront celles prévues aux articles 15 et 16 ci-dessus.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence, par toutes les voies de droit, conformément à l'article 2212 du Code civil.

L'enchérisseur défaillant conservera à sa charge les frais taxés lors de la première audience d'adjudication. 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 de l'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première adjudication.

En aucun cas l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées, notamment au titre des frais et droits.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

Article 19 – Attribution de juridiction

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

Cette clause ne concerne pas les ventes sur saisie immobilière mais les licitations.

Article 20 – Clause d'attribution

Si la dernière enchère est portée par un colicitant excipant de cette qualité dans la déclaration faite au juge à l'issue de l'audience, celui-ci ne sera pas déclaré adjudicataire du bien mais ce fait vaudra engagement de sa part comme de la part de ses colicitants d'en accepter et d'en faire l'attribution dans un partage définitif, pour la somme indiquée dans le procès-verbal et d'en faire remonter ladite attribution au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Cette clause n'empêchera pas toute personne, même un colicitant, de former surenchère dans le délai prévu par la loi et la promesse d'attribution ne jouera que lorsque l'adjudication sera devenue définitive.

Article 21 – Élection de domicile

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du tribunal judiciaire du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du tribunal judiciaire du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur réitération des enchères, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause,

Article 22 – Mise à prix

L'adjudication aura lieu en un seulot, au par-dessus de la mise à prix suivante : 11.678,73 € (ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTIMES, offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Ainsi fait et dressé par Maître Alain-David POTHETavocat poursuivant.

À DRAGUIGNAN,
Le 2 septembre 2025