

VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

AUDIENCE D'ORIENTATION  
DU JUGE DE L'EXÉCUTION IMMOBILIER  
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE DRAGUIGNAN (Var)

**Le 12 JANVIER 2018 à 8 heures 30**

MISE-À-PRIX

**420.000,00 € (quatre cent vingt mille euros)**

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance DRAGUIGNAN (83300), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Rue Pierre Clément, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

DESCRIPTION :

Sur la Commune de SAINT-RAPHAËL (VAR) 83700, 892, Boulevard du Pic MARTIN, LE TRAYAS :

Une propriété à usage d'habitation figurant au cadastre sous les références Section BO n° 386, pour une contenance de 10a 56ca, provenant de la division de la parcelle cadastrée section BO n° 163 en BO n° 386 et 387, selon acte reçu par Maître DOMENGE, notaire à NICE (06) le 8 janvier 2013, dont une expédition a été publiée au SPF de DRAGUIGNAN 1 le 1<sup>er</sup> février 2013, volume 2013 P n° 1366.

Ledit immeuble formant le lot 87A du lotissement dénommé « LA GIRELLE ».

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

PROCÉDURE DE SAISIE :

**Saisie immobilière à l'encontre de :**

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

La société dénommée « CHEBANCA! S.P.A. », anciennement dénommée MICOS BANCA, société par actions, établissement de crédit agréé en qualité de banque au capital social de 226.250.000 € ayant son siège social en Italie, Viale Luigi Bodio 37 A 20158 Milan, identifiée sous le n° 10359360152 et immatriculée au RCS de Milan, dont l'établissement principal en France est à Lyon (69003) 19, boulevard Eugène Deruelle, identifiée au SIREN sous le n° 491 569 828 et immatriculée au RCS de Lyon, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

*Ayant pour Avocat constitué **Maître Jean-Bernard GHRISTI**, membre de la **SCP GHRISTI-GUENOT**, Société d'Avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN - 15, Rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAËL, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile*

*Et encore pour la correspondance au cabinet de :*

*La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX-MORO, société d'avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 6, Rue de Madrid – 75008 PARIS, tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Vestiaire J.130.*

### **Suivant commandement de payer valant saisie**

Délivré le 9 juin 2017 par Maître Virginie SILBERBERG, Huissier de Justice associé à CALAIS (63) , et publié auprès du 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN (ex-Conservation des Hypothèques) le 25 juillet 2017, volume 2017S numéro 95.

Délivré le 27 juin 2017 par Maître Sébastien ROCHEZ, Huissier de Justice suppléant à TOUNAI (7500 BELGIQUE) , et publié auprès du 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN (ex-Conservation des Hypothèques) le 25 juillet 2017, volume 2017S numéro 96.

### **En vertu de :**

- la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 22 août 2008 par Maître Luc BOIDART, notaire associé à SAINT-RAPHAËL (83) contenant prêt d'un montant de 640.000 € consenti à

**Pour avoir paiement de la somme globale de :**

Trois quatre-vingt-dix-neuf mille six cent huit euros et seize centimes arrêtée au 20 février 2017, se décomposant comme suit :

-Echéances impayées au 16.12.2016...	20.207,96 €
-Intérêts de retard au taux de 3,595 % sur les échéances impayées au 16.12.2016.....	86,31 €
-Capital restant dû au 16.12.2016.....	352.815,81 €
- Intérêts au taux conventionnel de 0,595 % l'an du 16.12.2016 au 20.02.2017.	394,20 €
- Intérêts au taux conventionnel de 0,595 % l'an postérieurs au 20.02.2017 et jusqu'à parfait paiement .....	MÉMOIRE
- Indemnité d'exigibilité.....	26.041,88 €
-Frais d'impayés au 6/07/2016.....	62,00 €
-Autres sommes.....	MÉMOIRE
<b>Total Sauf Mémoire au 20/02/2017</b>	<b>399.608,16 €</b>

outre intérêts de retard au taux de 0,595 % l'an à compter du 20 février 2017 jusqu'à la date du règlement effectif.

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :**

- 1°) La constitution de Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI-GUENOT, Société d'Avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN - 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT RAPHAEL pour la société CHE BANCA ! SPA, avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

- 4°) L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution Immobilier pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci à la Conservation des hypothèques ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestrés ;
- 8°) L'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'Huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300) siégeant au Palais de Justice de ladite ville : Rue Pierre Clément ;
- 12°) L'indication que les débiteurs qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si les débiteurs sont des personnes physiques, que s'ils s'estiment en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-4 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que les débiteurs n'en aient été régulièrement avisés au préalable.

**Ces commandements, n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés pour valoir saisie au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN (ex-Conservation des Hypothèques) le 25 juillet 2017 volume 2017S n° 95 et 96.**

**Le 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN (ex-Conservation des Hypothèques) a délivré, le 25 juillet 2017, l'état hypothécaire 2017F n° 7052 ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(Cf États hypothécaires ci-annexés)*

**Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300), en vue de l'audience du 12 janvier 2018 à 8h30, par exploit en date du ..... délivré par Maître ....., Huissier de Justice à ....., l'acte comportant tant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

*(Cf assignation ci-annexée)*

**Dénonciation du commandement de payer valant saisie et assignation à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300) en vue de l'audience d'orientation du 12 janvier 2018 à 8h30 a été régulièrement délivrée aux créanciers inscrits par exploit de Maître ....., Huissier de Justice à ....., le ....., la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

*(Cf dénonciations ci-annexée)*

**L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier du 12 janvier 2018 à 8 h 30, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande des débiteurs ou en ordonnant la vente forcée.**

## **DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS À VENDRE**

**En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83300), en UN SEUL LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :**

Sur la Commune de SAINT-RAPHAËL (VAR) 83700, 892, Boulevard du Pic MARTIN, LE TRAYAS :

Une propriété à usage d'habitation figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Section B0 n° 386, pour une contenance de 10a 56ca, provenant de la division de la parcelle cadastrée section BO n° 163 en BO n° 386 et 387, selon acte reçu par Maître DOMENGE, notaire à NICE (06) le 8 janvier 2013, dont une expédition a été publiée au SPF de DRAGUIGNAN 1 le 1<sup>er</sup> février 2013, volume 2013 P n° 1366.

Ledit immeuble formant le lot 87A du lotissement dénommé « LA GIRELLE ».

- I) Ce lotissement a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet du Var en date du 10 novembre 1955.  
Le cahier des charges de ce lotissement, le programme d'aménagement et le plan de lotissement ont été déposés aux minutes de Maître COMBE, notaire à FREJUS (Var), le 21 novembre 1955 et transcrit au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 16 décembre 1955, volume 202, numéro 81.  
Cette partie du lotissement comprenant les lots n° 1 à 34 inclus.
- II) La société Lotisseur a fait procéder à une extension de ce lotissement comprenant les lots n° 35 à 82.  
Ce nouveau plan a été approuvé par Monsieur le Préfet du VAR dans son arrêté du 19 août 1957.  
Une ampliation de cet arrêté et un exemplaire du plan d'extension ont été déposés aux minutes de Maître COMBE, notaire à FREJUS (Var), le 14 janvier 1958 et transcrits au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 31 janvier 1958, volume 407, numéro 27.

- III) La société lotisseur a incorporé au lotissement cinq parcelles de terres éparses provenant de l'acquisition DELOY visée ci-après.  
Les 5 lots portant les n° 83, 84, 85, 86 et 87.  
Cette extension a été approuvée par arrêté de Monsieur le Préfet du VAR dans son arrêté du 31 janvier 1958, dont une ampliation ainsi que le plan ont été déposés aux minutes de Maître COMBE, notaire à FREJUS (Var), le 18 février 1958 et publié au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 10 mars 1958, volume 422, numéro 45.
- IV) Des difficultés techniques pour la réalisation des routes dans les extensions ont nécessité la modification du tracé de ces routes et la modification des lots.  
Un nouveau plan englobant l'extension approuvée le 19 août 1957 et l'incorporation approuvée le 31 janvier 1958, ont été approuvés par Monsieur le Préfet du VAR par arrêté du 8 août 1958.  
Ce plan a supprimé certains numéros de lots, modifiés pour les remplacer par les numéros à la suite de sorte que le numérotage n'est pas continu. Il résulte de ce plan que les extensions du lotissement comportent 53 lots numérotés de 35 à 66, 68 à 74, 76 à 80 et 84 à 92.  
Ce plan et une ampliation de l'arrêté du 8 août 1958 ont été déposés aux minutes de Maître COMBE, notaire à FREJUS (Var), le 19 novembre 1958 et publié au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 6 décembre 1958, volume 516, numéro 15.
- V) Un plan rectifiant les limites et les surfaces des lots 53, 54 et 64 a été dressé par Monsieur , géomètre, et a été approuvé par Monsieur le Préfet du VAR en date du 28 novembre 1959.  
Ce plan et une ampliation de l'arrêté préfectoral ont été déposés aux minutes de Maître COMBE, notaire à FREJUS (Var), le 14 décembre 1959.
- VI) Un avenant au cahier des charges a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet du VAR en date du 19 janvier 1959 et a été déposé aux minutes de Maître COMBE, notaire à FREJUS (Var), le 28 janvier 1959 et publié au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 21 mars 1959, volume 553, numéro 47.  
Il stipulait ce qui suit :  
« Au paragraphe 5 de l'article 4 sous le chapitre IV, Dispositions applicables 'aux constructions, il est ajouté l'alinéa suivant :

« Les garages particuliers pour les voitures automobiles pourront être construits ‘en excavation et en limite de la route sans avoir à observer la zone de non aedification ci-dessus prévue ».

Le reste sans changement.

- VII) Un nouveau plan de la zone comportant les lots 35 à 74, 76 à 80, 83 à 87 et 90 à 94 a été établi par Monsieur géomètre.  
Il a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet du VAR, en date du 20 avril 1960.  
Ce nouveau plan et l'ampliation de l'arrêté ont été déposés aux minutes de Maître COMBE, notaire à FREJUS (Var), le 2 mars 1962 et publié au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 21 mai 1962, volume 1018, numéro 48.
- VIII) Sur l'origine de propriété de cette extension :  
Il est expliqué que les lots 35 à 54, 64, 65, 66, 88 et 89 appartiennent à la société lotisseur en vertu des acquisitions diverses qu'elle en a faite des consorts LAYAT, DROMPTS, TRONCHON, VIDAL, RHOMER, PEGOUD, PAGNON etc... par les divers actes reçus par Maître COMBE, notaire à FREJUS (Var), les 9 juillet 1953, 14 août 1953, 8 février 1954, 1<sup>er</sup> septembre 1954, 2 décembre 1955.  
Les lots 55 à 63, 68 à 74, 76 à 80, 83 à 87, 90 à 92 appartiennent à la société lotisseur en vertu des acquisitions diverses qu'elle en a faite avec un ténement très étendu de, notaire à NICE, le 9 août 1957, retranscrit au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 4 novembre 1957, volume 376, numéro 13.
- IX) L'autorisation de détacher la parcelle de terre objet des présentes a été accordée suivant certificat délivré par Monsieur le Préfet du VAR, à la date du 17 janvier 1961, sous le numéro 26/61.

qui se compose comme suit :

#### NIVEAU N-2 :

Au niveau N-2 auquel on accède par un escalier, il y a une pièce de vie/divertissement d'une superficie de 31,85m<sup>2</sup> avec carrelage luxueux 50cm x 50cm et plinthes assorties. Les murs sont peints, et l'éclairage s'effectue par des spots intégrés au faux plafond.

Une grande baie vitrée à quatre vantaux ouvre sur une grande terrasse en grande partie couverte dont le sol est recouvert de teck, les gardes corps sont vitrées.

Cette terrasse bénéficie d'une vue exceptionnelle.

Ensuite, on accède à une buanderie d'une superficie de 11m<sup>2</sup> dont le sol est recouvert de carrelage gris, les murs sont peints, le plafond à l'état brut.

Un grand couloir d'une superficie de 5,05m<sup>2</sup> dessert :

- sur la droite, une première chambre dont le sol est carrelé, les murs peints, d'une superficie de 14,05m<sup>2</sup>.

Cette pièce est équipée d'une climatisation, avec baie vitrée à rideau coulissant disposant d'une splendide vue sur la mer et la baie.

- À gauche dans le couloir, se trouve un WC indépendant avec lave mains d'une superficie de 2,05m<sup>2</sup>.

- Côté gauche, nous avons un grand dressing entièrement aménagé dont le sol est carrelé, les murs peints, d'une superficie de 7,67m<sup>2</sup>.

- Au fond du couloir se trouve une grande salle de bains avec douche à l'italienne, deux vasques d'une superficie de 7,02m<sup>2</sup> et un WC indépendant d'une superficie de 1,89m<sup>2</sup>.

- Au fond du couloir à droite, se trouve une grande chambre d'une superficie de 16,03m<sup>2</sup> dont le sol est carrelé, les murs peints, Cette pièce est également équipée d'une climatisation.

- Attenant à cette chambre, se trouve une salle de bains avec douche à l'italienne et vasques encastrées d'une superficie de 3,67m<sup>2</sup>.

Cette chambre dispose de deux baies vitrées bénéficiant d'une vue exceptionnelle sur mer.

Total surface habitable du niveau N-2 : 100.28m<sup>2</sup>.

#### NIVEAU N-1 :

Il y a une grande cuisine ouverte sur un grand séjour d'une superficie totale de 60,10m<sup>2</sup> avec baies vitrées en aluminium ouvrant sur une terrasse dont le sol est recouvert de planches de teck donnant sur une piscine à débordement avec petite terrasse avec bains de soleil et mobilier d'extérieur.

Un couloir d'une superficie de 9,51m<sup>2</sup> dessert une chambre d'une superficie de 15,19m<sup>2</sup> dont le sol est carrelé, les murs peints, équipée d'une climatisation.

Un WC indépendant d'une superficie de 1,90m<sup>2</sup>.

Une grande suite parentale d'une superficie totale de 38,57m<sup>2</sup> dont le sol est carrelé, les plinthes assorties au carrelage, les murs peints équipée d'une climatisation :

- Séparée par une cloison en verre, se trouve une grande salle de bains avec vasque double, baignoire avec système de balnéothérapie, douche à l'italienne.

- Un WC indépendant avec bidet d'une superficie de 3,02m<sup>2</sup>.

- Un grand dressing indépendant entièrement aménagé d'une superficie de 8,39m<sup>2</sup>.

Total surface habitable du niveau N-1 : 136,68m<sup>2</sup>.

#### NIVEAU N :

Au niveau N, se trouve :

- un palier d'une superficie de 3,67m<sup>2</sup>.

- un grand garage carrelé d'une superficie de 49,80m<sup>2</sup> contenant tous les placards techniques de la maison, une partie sous abri et une terrasse extérieure pour garer les véhicules entièrement dallée.

Total surface habitable du niveau N : 53,47m<sup>2</sup>.

La surface totale habitable de la bâtie est de 290,43m<sup>2</sup>.

#### Equipement :

Les revêtements (carrelage, teck de la terrasse) et aménagements (salle d'eau, salle de bains, cuisine aménagée) sont très luxueux.

La propriété bénéficie d'une piscine carrelée de forme libre avec débordement et de sa plage en teck.

La propriété est équipée d'une filière d'assainissement non collectif de type fosse septique dont l'installation a fait l'objet d'un contrôle par le technicien membre de la CAVEM.

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 27 février 2017 par le Centre des Impôts Foncier de DRAGUIGNAN

*(Cf. extract matrice cadastrale ci-annexé)*

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère

d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Ainsi qu'il résulte également d'un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente dressé le 28 août 2017 par Maître, Huissier de Justice associé à DRAGUINAN (Var), et annexé au présent cahier des conditions de vente.

*(Cf. PV de description ci-annexé)*

Il a en outre été dressé les états-constats annexés au présent cahier condition de vente :

- Etat des surfaces ;
- Etat termites ;
- Diagnostic de performance énergétique ;

Dressés par le cabinet Expert'Imo le 28 août 2017.

*(CF état-constat ci-annexé)*

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

La partie saisie est devenue propriétaire des droits et biens immobiliers objet de la saisie aux termes d'un acte notarié de vente reçu par Maître Luc BOIDART, notaire à SAINT-RAPHAËL le 1<sup>er</sup> septembre 2004, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN I (Ex Conservation des Hypothèques) le 10 septembre 2004, volume 2004 P n° 11560 et un acte de partage reçu par Maître DOMENGE, notaire à NICE (06) le 8 janvier 2013, dont une expédition a été publiée au SPF de DRAGUIGNAN 1 le 1<sup>er</sup> février 2013, volume 2013 P n° 1366.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de **320.000,00 €** (cent soixante mille euros) payé par les acquéreurs au moyen d'un prêt d'un montant 120.000 € (cent vingt mille euros) consenti par le CREDIT DU NORD, le surplus au moyen de fonds propres.

Et d'un acte de partage reçu par Maître DOMENGE, notaire à NICE (06) le 8 janvier 2013, dont une expédition a été publiée au SPF de DRAGUIGNAN 1 le 1<sup>er</sup> février 2013, volume 2013 P n° 1366.

### **ORIGINE ANTÉRIEURE**

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, le futur adjudicataire devra se référer à l'acte sus énoncé.

Tous renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard.

## CLAUSES SPÉCIALES

### A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété 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 demande d'avis de réception (article 63 du Décret), 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 ;

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

### B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il résulte des éléments obtenus par :

- Maître RAMOINO, Huissier de Justice associé à DRAGUIGNAN (Var), selon note de renseignement annexée au PV de description

que :

Un permis de construire portant la référence PC 83118 06C0060 a été accordé à en date du 21 Septembre 2006 pour l'édification d'une construction à usage d'habitation individuelle avec piscine.

La déclaration attestant l'achèvement des travaux a été effectuée le 14 Mai 2010. Le certificat de conformité a été établi le 1er Juin 2010.

Un autre permis de construire portant la référence PC 83118 07C0037 a été accordé aux époux en date du 26 Juillet 2007, l'attestation d'achèvement des travaux a été dressée le 24 Juin 2010.

*(Cf. note de renseignements de Maître RAMOINO ci-annexés)*

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation du bien vendu au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

#### **C/ OCCUPATION**

Les lieux sont occupés à titre de résidence secondaire et feraient l'objet de locations saisonnières tel que cela résulte du procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente dressé le 28 août 2017 par Maître RAMOINO, Huissier de Justice associé à DRAGUINAN (Var). L'adjudicataire fera néanmoins son affaire personnelle d'une éventuelle occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant de la vente.

#### **D/ DÉCLARATIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'hypothèse où les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés seraient placés dans le champ d'application de la TVA, il est précisé que le paiement de cette taxe devra être supporté par l'adjudicataire pour le compte du saisi.

L'adjudicataire pourra, le cas échéant, bénéficier des déductions de la TVA prévues par les articles 271 et suivants du CGI et notamment de la TVA payée en amont par le saisi.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Les renseignements relatifs à la propriété saisie sont ainsi donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à ce sujet.

À cet égard, le poursuivant s'en réfère expressément à l'article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel :

*« L'adjudication, même publiée au Bureau des Hypothèques, ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi. »*

Enfin, 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 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, présence d'amiante, de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, 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.

En outre l'état relatif à la présence de termites conclut qu'il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

Le constat amiante conclut qu'il a été repéré des matériaux et produit contenant de l'amiante.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

#### **E/ CLAUSE SPÉCIALE – RÉTRIBUTION DE L'AVOCAT CHARGE DE LA DISTRIBUTION DU PRIX**

L'article R 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que :

*« La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur. »*

L'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose que :

*« Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres. »*

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des dépens, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat de la partie poursuivant la distribution du prix aura droit à un honoraire pour toutes les diligences qui lui incombent, en vertu des articles R 331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée sur les fonds à répartir.

1 – Les dépens :

Conformément à l'article 695 du Code de Procédure Civile, les dépens comprennent :

« 1° *Les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'administration des impôts à l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties ;*  
2° *Les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est rendue nécessaire par la Loi ou par un engagement international ;*  
3° *Les indemnités des témoins ;*  
4° *La rémunération des techniciens ;*  
5° *Les débours tarifés ;*  
6° *Les émoluments des officiers publics ou ministériels ;*  
7° *La rémunération des avocats dans la mesure où elle est réglementée y compris les droits de plaidoirie ;*  
8° *Les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger ;*  
9° *Les frais d'interprétariat et de traduction rendus nécessaires par les mesures d'instruction effectuées à l'étranger à la demande des juridictions dans le cadre du règlement (CE) n° 1206/2001 du conseil du 28 mai 2001 relatif à la coopération entre les juridictions des Etats membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale. »*

En ce qui concerne la rémunération tarifée des avocats visée au 70, elle comprend notamment dans la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble, les émoluments prévus aux articles 47 à 54 du Décret n° 60-323 du 2 avril 1960 dans sa version actuellement en vigueur.

Ainsi, sera dû :

- un émolumennt à l'avocat poursuivant la distribution du prix, conformément à l'article 47 du Décret précité,
- un émolumennt à l'avocat de chaque créancier produisant, conformément aux articles 47 et 48 du Décret précité,
- un émolumennt à l'avocat ayant opéré la libération du prix, conformément à l'article 54 du Décret précité.

Les autres dispositions dudit décret sont également applicables à la distribution du prix à intervenir à l'issue de la présente procédure.

2° - Les honoraires :

L'avocat en charge de la procédure de distribution percevra :

a) En cas de distribution amiable :

- s'il est fait application de l'article R 332-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, un honoraire forfaitaire pour ouverture de la procédure de 200 euros HT, auquel s'ajoutera un

honoraire proportionnel calculé sur le montant de la somme encaissé par le créancier selon le barème suivant :

- de 0 à 300.000 € : 1 %
- au-delà de 300.000 € : 0,50 %

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée, par priorité, sur les fonds à répartir.

- s'il est fait application des articles R 331-3 et R 332-2 à R 332-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les honoraires relatifs à l'élaboration de ce projet seront intégrés audit projet comme suit :

- un honoraire forfaitaire pour l'ensemble de la procédure (*notification de demandes d'actualisation, examen des décomptes actualisés, requête au Juge de l'Exécution Immobilier aux fins d'homologation du projet de distribution non contesté, élaboration et notification du projet de distribution aux créanciers, convocation des créanciers et du débiteur en cas de contestation du projet*)
- *de distribution, rédaction du procès-verbal d'accord signé des créanciers et du débiteur, élaboration et le dépôt de la requête au Juge de l'Exécution Immobilier aux fins de voir conférer force exécutoire au procès-verbal d'accord* de 700 € H.T.
- un honoraire proportionnel calculé sur le montant des sommes à distribuer la somme encaissé par le créancier selon le barème suivant :
  - de 0 à 300.000 € : 1 %
  - au-delà de 300.000 € : 0,50 %

b) En cas de distribution judiciaire :

- un honoraire forfaitaire pour l'élaboration du procès-verbal de difficulté et de la requête aux fins de saisie du Juge de l'Exécution Immobilier de 850 € H.T.
- un honoraire proportionnel calculé sur le montant des sommes à distribuer la somme encaissé par le créancier selon le barème suivant :
  - de 0 à 300.000 € : 1 %
  - au-delà de 300.000 € : 0,50 %

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée, par priorité, sur les fonds à répartir.

PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10, alinéa 1<sup>er</sup>, in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée aux débiteurs,
- La copie de la dénonciation avec assignation délivrée aux créanciers inscrits
- un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

À DRAGUIGNAN,

Le