

Reçus par



Aff. : SI – COMASUD-ALVES NUNES – 20220556 JPF/BL/MR

VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

AUDIENCE D'ORIENTATION  
DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE DRAGUIGNAN (Var)

Le VENDREDI 18 OCTOBRE 2024 à 9 HEURES

MISE A PRIX  
TRENTE MILLE EUROS (30.000 euros)

**CLAUSES ET CONDITIONS**

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

Sur la Commune de POURCIEUX (83134) sis 6, rue du Four, une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une maison élevée d'un étage et grenier au-dessus, le tout cadastré :

- Section AH n° 157, lieudit « 6 rue du Four », pour une superficie de 58 ca,
  - Section AH n° 164, lieudit « Rue du Four », pour une superficie de 92ca,
- soit une contenance totale de 1a 50ca.

VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIERE

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

AUDIENCE D'ORIENTATION  
DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE DRAGUIGNAN (Var)

Le VENDREDI 18 OCTOBRE 2024 à 9 HEURES

MISE A PRIX  
TRENTE MILLE EUROS (30.000 euros)

**CLAUSES ET CONDITIONS**

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

Sur la Commune de POURCIEUX (83134) sis 6, rue du Four, une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une maison élevée d'un étage et grenier au-dessus, le tout cadastré :

- Section AH n° 157, lieudit « 6 rue du Four », pour une superficie de 58 ca,
  - Section AH n° 164, lieudit « Rue du Four », pour une superficie de 92ca,
- soit une contenance totale de 1a 50ca.

**PROCEDURE DE SAISIE :**

Saisie immobilière à l'encontre de :

- 1° / Monsieur [REDACTED]  
Epoux de Madame [REDACTED]  
Né [REDACTED]  
De nationalité portugaise
- 2° / Madame [REDACTED]  
Epouse de Monsieur [REDACTED]  
Née [REDACTED]  
De nationalité portugaise

Mariés sous le régime de la Communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à l'union célébrée devant le Consulat du Portugal à LILLE le 28 juin 1984

Demeurant ensemble : 6, rue du Four à POURCIEUX (83470)

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

La Société [REDACTED] – SAS au capital de 4.296.393 euros, immatriculée au R.C.S. de MARSEILLE sous le numéro 057 802 753, dont le siège social est situé : 29 boulevard Gay Lussac – 13014 MARSEILLE 14, prise en la personne de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

*Ayant pour Avocat constitué la SELARL FOURMEAUX LAMBERT  
Associés, représentée par Maître Jean-Philippe FOURMEAUX,  
Avocat inscrit au Barreau de DRAGUIGNAN – Villa Talisman - 1021,  
avenue du Colonel Brooke – 83700 SAINT RAPHAEL Cedex, Tél :  
04.94.44.60.08 – Mail : contact@fourmeaux-avocat.fr, au cabinet  
duquel il est fait élection de domicile.*

**Suivant commandement de payer valant saisie**

délivré à :

- Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] épouse ALVE NUNES, suivant exploit de la SCP BLUM-TISSERT-VIGUIER, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN (Var), le 23 mai 2024, et régulièrement publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 18 juillet 2024, volume 8304P02 2024 S numéro 127 et bordereau rectificatif publié le 6 août 2024, volume 8304P02 2024 S numéro 136.

**En vertu de :**

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par la 3<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN le 10 décembre 2020, signifié le 26 février 2021 et certificat de non-appel du 14 avril 2021

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

VINGT TROIS MILLE SEPT CENT SEPT EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES (23.707,52 €), arrêtée en intérêts au 26 avril 2024, se décomposant comme suit :

- Principal	17 743,27 €
- Intérêts au taux légal à compter du 18/06/2018 jusqu'au 26/04/2024	4 356,46 €
- Article 700 du CPC	1 000,00 €
- Dépens	607,79 €
<b>Total au 26/04/2024</b>	<b>23 707,52 €</b>

outre intérêts de retard au taux légal (au titre du premier semestre 2024 : 5,07 % et actuellement de 4,92 %) à compter du 27 avril 2024 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 la SELARL CABINET FOURMEAUX LAMBERT Associés, représentée par Maître Jean-Philippe FOURMEAUX, Avocat inscrit au Barreau de DRAGUIGNAN, Villa Tallisman – 1021, avenue du Colonel Brooke – 83700 SAINT RAPHAEL Cedex, Tél : 04.94.44.60.08 – Mail : [contact@fourmeaux-avocat.fr](mailto:contact@fourmeaux-avocat.fr), 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 au Service de la Publicité Foncière ;
- 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 au Commissaire 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 que le Commissaire 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 Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300) siégeant au Palais de Justice de ladite ville : Rue Pierre Clément ;
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit 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 le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L 712-1, L 712-4, R 712-2, R 712-10 et R 712-11 du Code 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 le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN, le 18 juillet 2024, volume 8304P02 2024 S numéro 1127 et bordereau rectificatif publié le 6 août 2024, volume 8304P02 2024S n° 136**

**Le 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN a délivré, le 19 juillet 2024, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(Cf. État hypothécaire ci-annexé)*

**Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), en vue de l'audience du vendredi 18 octobre 2024, par exploit de la SCP BLUM-TISSOT-VIGUIER, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN (Var), du 2 septembre 2024, 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 Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300) en vue de l'audience d'orientation du vendredi 18 octobre 2024 à 9 h 00 a été régulièrement délivrée au créancier inscrit par exploit en date du 2 septembre 2024, de la SCP REMUZAT & Associés, Commissaires de Justice à MARSEILLE (13), la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

*(Cf. dénonciation ci-annexée)*

X

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier du Vendredi 18 octobre 2024 à 9 h 00, 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.

#### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A 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 Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la Commune de POURCIEUX (83134) sis 6, rue du Four, une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une maison élevée d'un étage et grenier au-dessus, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un garage, une cave, une salle d'eau, wc
- Au 1<sup>er</sup> étage : une cuisine, 3 chambres

- Au 2<sup>ème</sup> étage : un grenier

- Et jardin non attenant :

le tout cadastré :

- Section AH n° 157, lieudit « 6 rue du Four », pour une superficie de 58 ca,
- Section AH n° 164, lieudit « Rue du Four », pour une superficie de 92ca,

soit une contenance totale de 1a 50ca.

Selon procès-verbal de description de la SCP BLUM-TISSOT-VIGUIER, Commissaires de Justice, en date du 18 juin 2024, la maison a été divisée en :

- Un **grand studio** (55,63 m<sup>2</sup>) comprenant :
  - une pièce principale avec coin cuisine, une salle d'eau et toilettes, un dégagement, un cagibi et deux chambres.
- Un **logement principal** (63,03 m<sup>2</sup>) comprenant :
  - Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, wc, cellier
  - Au 1<sup>er</sup> étage : un espace salon-salle à manger, un coin cuisine
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres et salle d'eau
- Un jardin
- Un garage et un cagibi

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastral délivré le 8 mars 2024 par le Centre des Impôts Fonciers de DRAGUIGNAN.

*(Cf. extrait de matrice cadastral ci-annexé)*

Il est précisé que le terrain est situé en **zone UA** du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de POURCIEUX (Var).

*(Cf. certificats d'urbanisme du 13 juillet 2023 ci-annexés)*

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 18 juin 2024 par la SCP BLUM-TISSOT-VIGUIER, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN(Var), et annexé au présent cahier des conditions de vente.

*(Cf. PV de description ci-annexé)*

Il a, en outre, été dressé les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- les constats amiante
- les états d'exposition au Plomb (CREP)
- les diagnostics de l'installation Electricité
- les diagnostics de performance énergétique
- les état des risques et pollutions

dressés par le Cabinet EXPERT'IMO le 18 juin 2024

*(Cf. états, constats ou rapport annexés au procès-verbal de description ci-annexés)*

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens suite à l'acquisition qu'elle en a fait de Monsieur François Paul Joseph RIPIEGO, né le 22 mars 1945 à TUNIS (Tunisie) et Madame Michelle Noël ROIG épouse RIPIEGO née le 28 décembre 1947 à ALGER (Algérie), suivant acte reçu par Maître Jean-François ROYOL, Notaire à MARSEILLE (13), publié auprès du 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 22 décembre 2004, volume 8304P02 2004P numéro 13505

### **ORIGINE ANTERIEURE**

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 SPECIALES

### A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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 la Mairie de POURCIEUX (Var) selon :
  - certificats d'urbanisme du 6 décembre 2023
  - mail du 6 décembre 2023

que :

- Le terrain est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de POURCIEUX
- La commune est située dans une zone de dismicité 2 (faible)

- Le terrain est situé dans une zone soumise à un aléa fort au risque de mouvements de terrain liés au phénomène retrait / gonflement des argiles
- Le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique Château de Pourcieux
- Le terrain est soumis au **Droit de Préemption Urbain simple (DPU)** au profit de la Commune
- Le terrain est situé dans une zone de délimitation d'un périmètre soumis **au Droit de Préemption par la Commune sur les fonds Artisanaux, Fonds de Commerce et Baux Commerciaux**
- Par arrêté préfectoral du 25 juin 2021, tout effluent supplémentaire est interdit sur le réseau d'assainissement collectif jusqu'à la mise en eau de la nouvelle station d'épuration
- Une déclaration de travaux exemptés de permis de construire ou déclaration de clôture DT 083 096 05 ME 022 a été déposée en date du 26 mai 2005
- Autorisation délivrée par la Mairie le 8 avril 2006 concernant la déclaration de travaux n° DT 8309605ME022
- Une déclaration de travaux exemptés de permis de construire ou déclaration de clôture DT 083 096 06 ME 013 a été déposée en date 1<sup>er</sup> juin 2006
- Une décision d'opposition sur la déclaration de travaux n° DT8309606ME013 a été rendue par la Mairie le 19 septembre 2006 (le projet est de nature à porter atteinte au caractère des lieux (art. UA-11 du Plan d'occupation des Sols – les travaux entrepris ne peuvent être entrepris)
- Eléments relatifs à des infractions aux Code de l'urbanisme concernant la parcelle AH 157 (dont copie en annexe) :
  - Rapport de constatation de la Police Municipale de POURCIEUX du 17 décembre 2008
  - Lettre du Préfet du Var à Monsieur le Maire de POURCIEUX du 20 novembre 2018
  - Jugement du Tribunal Correctionnel de DRAGUIGNAN en date du 23 février 2018 rendu à l'encontre de Monsieur José [REDACTED]
  - Jugement du Tribunal Correctionnel de DRAGUIGNAN en date du 23 juin 2017 à l'encontre de Monsieur José [REDACTED]

M

- Avis d'audience devant le Tribunal Correctionnel de DRAGUIGNAN
- Procès-verbal d'infraction du 25 mars 2015 dressé par le Contrôleur Territorial près la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du VAR

*(Cf. certificats d'urbanisme du 6 décembre 2023 et mail du 6 décembre 2023 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**

A la date du procès-verbal descriptif :

Le studio est loué à Monsieur [REDACTED]

La maison principale est occupée par le propriétaire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

*(Cf. procès-verbal descriptif de la SCP BLUM-TISSOT-VIGUIER, Commissaire de Justice, du 18 juin 2024 ci-annexé)*

## D/ DECLARATIONS PARTICULIERES

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.

A 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 prend 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 l'occurrence :

**Concernant la maison principale :**

- Le constat amiante conclut qu'il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ; après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante
- Le diagnostic de performance énergétique conclut que la situation énergivore du logement est C et l'estimation des émissions de gaz à effet de serre est égale à 3 (classe A)
- L'état d'exposition au Plomb (CREP) conclut qu'il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur
- L'Etat des Risques délivré par EXPERTIMO en date du 25/06/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.
- Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'oeuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation\*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à

- l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente. Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux. En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles. L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024.
- Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

#### Concernant le studio :

- Le constat amiante conclut qu'il n'a pas été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
- Le diagnostic de performance énergétique conclut que la situation énergivore du logement est C et l'estimation des émissions de gaz à effet de serre est égale à 3 (classe A)
- L'état d'exposition au Plomb (CREP) conclut qu'il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur
- L'état d'installation intérieure d'électricité conclut que celle-ci comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
- L'Etat des Risques délivré par EXPERTIMO en date du 25/06/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le Bien est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE

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.

PIECES 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 à créancier inscrit et assignation
- un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande :	2021 F 1028-
Déposé le :	18/07/2024
Références du dossier :	39783

**Demande de renseignements  
pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956**

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.  
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

SPF DRAGUIGNAN 2<sup>È</sup> BUREAU (COMASUD/NUNES ALVES)

SIGNATURE DU DEMANDEUR	
Identité <sup>1</sup> :	Maître Jean-Philippe FOURMEAUX
Adresse :	Avocat - Villa Talisman 1021 avenue du Colonel Brooke 83700 SAINT RAPHAEL
Courriel <sup>2</sup> :	contact@fourmeaux-avocat.fr
Téléphone :	04.94.44.60.08
À SAINT RAPHAEL	le 12 / 07 / 2024
Signature (obligatoire) :	

Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>3</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	████████	José Alberto	18/12/1962 PACOS DE FERREIRA (Portugal)
2	CARNEIRAO MATOS	████████	6/2/1965 SANTO TIRSO (Portugal)
3	RIPIEGO	François Paul Joseph	22/3/1945 TUNIS (Tunisie)

Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	POURCIEUX (83134) 6 rue du Four	AH 157 - AH 164		
2				
3				
4				
5				

**CAS GÉNÉRAL**  
Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>4</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

**CAS PARTICULIER**

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) : \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

- le point d'arrivée, au plus tard le \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ?  (si oui, cochez la case)

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). <sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.  
<sup>3</sup> Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. <sup>4</sup> Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles		x 12 € =	€
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	12 €
- nombre de personnes au-delà de 3 :	1	x 5 € =	+ 5 €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 4 €
		<b>TOTAL =</b>	<b>21 €</b>

<input type="checkbox"/> Carte bancaire	<input type="checkbox"/> Virement	<input type="checkbox"/> Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public
<input checked="" type="checkbox"/> Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €)		<input type="checkbox"/> Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

<b>CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION</b>	
Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :	
<input type="checkbox"/> insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles <input type="checkbox"/> défaut ou insuffisance de provision <input type="checkbox"/> demande non signée et/ou non datée <input type="checkbox"/> autre : .....  Le _____ / _____ / _____	
<i>Le comptable des finances publiques, Chef du service de publicité foncière</i>	

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

Feuille de suite n° ..., 1,

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules).

<sup>2</sup> Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE  
DRAGUIGNAN

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 09/07/2024 (date de mise à jour fichier)
  - Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,
  - Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 1 faces de copies ci-jointes,
- [x] Il n'existe que les 4 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande : du 10/07/2024 au 18/07/2024 (date de dépôt de la demande),
  - Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A DRAGUIGNAN, le 19/07/2024  
Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Denis ARNAUD

20  
Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

**RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 09/07/2024**

N° d'ordre : 1	Date de dépôt :	22/12/2004	Référence d'enlassement :	8304P02 2004P13505	Date de l'acte : 01/12/2004
Nature de l'acte :		VENTE			
Rédacteur :		NOT ROYOL J.F. / MARSEILLE			

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P02 2004P13505 :*

Disposant, Donateur		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes	3	RIPIEGO	22/03/1945	
		4	ROIG	28/12/1947	
Bénéficiaire, Donataire		Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes	1	ALVES NUNES	18/12/1962	
		2	CARNEIRO MATOS	06/02/1965	
Immeubles		Droits Commune		Volume	
Bénéficiaires	Droits Commune	Désignation cadastrale		Lot	
tous	PI POURCIEUX	AH 157		AH 164	

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domainer EM : Emphytose NI : Nue-propriété OF : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenure TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UJ : Usurpation en indivision US : Usurpant

Prix / évaluation : 150.000,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt :	22/12/2004	Référence d'enlassement :	8304P02 2004V5514	Date de l'acte : 01/12/2004
Nature de l'acte :		PRIVILEGE DE PRÉTEUR DE DENIERS			
Rédacteur :		NOT ROYOL J.F. / MARSEILLE			
Domicile élu :		MARSEILLE, en l'étude.			

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 09/07/2024

Disposition n° 1 de la formalité 8304002 2004VSS1A : DOCUMENT DE DOCUMENT

Créanciers		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
Nom	Nom				
CRCAM ALPES PROVENCE.					
Détinants		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Numéro				
1	1	ALVES NUNES		18/12/1962	
2	2	CARNEIRO MATOS		(06/02/1965)	
Détinants		Désignation cadastrale		Volume	
Numéro	Numéro	Commune	POURCIEUX	AH 157	Lot
1	1			AH 164	
Immeubles		Droits			
Détinants		Droits			
N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 22/12/2004	Référence d'enlassement : 8304P02.2004V5515		Date de l'acte : 01/12/2004	
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		Rédacteur : NOT ROYOL J.F. / MARSEILLE		Domicile élu : MARSEILLE, en l'étude.	
Montant Principal : 150.000,00 EUR Accessoires : 22.500,00 EUR Taux d'intérêt : 3,90 %		Date extrême d'exigibilité : 10/12/2032 Date extrême d'effet : 10/12/2034			

Disposition no 1 do Informacj 8304002 20040515 - WYDOWODZIĆ CONVENTION

Créanciers		Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
Nom	N°	Nom	N°	Nom	N°
ALVES NUNES	1	CARNEIRO MATOS	2	18/12/1962	06/07/1965
CRCAM ALPES PROVENCE.					

**RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 09/07/2024**

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P02 2004V5515 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE.*

Immeubles		Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
				POURCIEUX			
					AH 157		
					AH 164		
Montant Principal : 25.000,00 EUR Accessoires : 3.750,00 EUR Taux d'intérêt : 3,90 %							
Date extrême d'exigibilité : 10/12/2032 Date extrême d'effet : 10/12/2034							
N° d'ordre : 4	Date de dépôt :	05/05/2021	Nature de l'acte :	HYPOTHEQUE JUDICIAIRE	Référance d'enlassement :	8304P02 2021V4071	Date de l'acte : 10/12/2020
			Rédacteur :	ADM TRIBUNAL JUDICIAIRE / TI de DRAGUIGNAN			
			Domicile élu :	RIVESALTES, à la SCP VUILLEMINT, huissiers			

*Disposition n° 1 de la formalité 8304P02 2021V4071 :*

Créanciers		Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
			SA COMASUD POINT P				
Propriétaire Immeuble / Contre		Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
			ALVES NUNES				
Immeubles		Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
				POURCIEUX			
					AH 157		
					AH 164		
Montant Principal : 19.443,49 EUR							
Date extrême d'effet : 29/04/2031							
Complément : Sur ses parts et portions							
Inscription d'une hypothèque judiciaire en vertu d'un jugement rendu le 10/12/2020 par le tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN.							

24

**CERTIFICAT DE DEPOT DU 10/07/2024 AU 18/07/2024**

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédauteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants	Prop.Inm/Contre /Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage
18/07/2024 D24111	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI TISSOT Sébastien Commissaire de Justice DRAGUIGNAN	23/05/2024	STE COMASUR Epoux ALVES UNES / CARNEIRO MATOS		8304P02_S00127

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est définitif en application de l'article 2457 du code civil.

Fin du document informatisé Fiji



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
DRAUGUIGNAN  
CFP LES COLLETTES  
83008 DRAUGUIGNAN CEDEX  
Téléphone : 0494604922  
Mél. : [spfe.draguignan@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:spfe.draguignan@dgfp.finances.gouv.fr)



Maitre FOURMEAU ET ASSOCIES  
1021 AVENUE DU COLONEL BROOKE  
CS 60062  
83707 SAINT RAPHAEL

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fiji pour la délivrance des formalités suivie d'un sommaire des formalités
- > La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 19/07/2024

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 8304P02 2024F1028

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1974 au 18/07/2024

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
96	POURCIEUX	AH 157		
		AH 164		

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 22/12/2004	références d'enlissement : 8304P02 2004P13505	Date de l'acte : 01/12/2004
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 22/12/2004	références d'enlissement : 8304P02 2004V5514	Date de l'acte : 01/12/2004
	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRÉTEUR DE DENIERS		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 22/12/2004	références d'enlissement : 8304P02 2004V5515	Date de l'acte : 01/12/2004
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 05/05/2021	références d'enlissement : 8304P02 2021V4071	Date de l'acte : 10/12/2020
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE		



SCP  
 Béatrice BLUM  
 Sébastien TISSOT  
 Violaine VIGUIER  
 Commissaires de Justice associés  
 28 Boulevard Frédéric Mistral  
 CS 20017

83300 Draguignan Cedex

☎ : 04 94 60 64 30

✉ : 04 94 68 64 60

✉ : scpbtv@huissier-justice.fr

Site web : [www.huissier-83-draguignan-var.fr/](http://www.huissier-83-draguignan-var.fr/)

 Paiement par carte bancaire

Carte Des Dépôts Et Consignations  
 IBAN N°: FR 34 40031 00001 000031967H 89  
 BIC : CDCGRPPXXX

**ASSIGNATION À COMPARAÎTRE DEVANT LE JUGE DE  
 L'EXÉCUTION IMMOBILIER DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE  
 DRAGUIGNAN POUR L'AUDIENCE D'ORIENTATION**

LE : LUNDI DEUX SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE

SCP Béatrice BLUM - Sébastien TISSOT - Violaine VIGUIER, Commissaires de Justice Associés, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de 83001 DRAGUIGNAN CEDEX, y demeurant 28 Boulevard Frédéric Mistral.

A :

Monsieur [REDACTED] né(e) le 18/12/1962 à SANTIS DE FERREIRA, de nationalité portugaise, demeurant à (83470) POURCIEUX, 6 Rue du Four,

Mme CARNEIRAO MATOS [REDACTED] né(e) le 06/02/1965 à SANTO TIRSO, demeurant à (83470) POURCIEUX, 6 Rue du Four

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

S.A.S [REDACTED] "POINT P", inscrite sous le N° B057802753 au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE, dont le siège social est à (13014) MARSEILLE, 29 Boulevard Gay Lussac, Immeuble le Grand Bleu, BAT B étage 1

**ACTE DE  
 COMMISSAIRE  
 DE  
 JUSTICE  
 EXPÉDITION**



**COMMISSAIRES  
 DE JUSTICE**

Références : 15053 - Tour n°  
 5/100055

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE  
 Béatrice BLUM  
 Sébastien TISSOT  
 Violaine VIGUIER  
 Commissaires de Justice Associés  
 CS 20017  
 28 Bd Frédéric Mistral  
 83001 DRAGUIGNAN CEDEX  
 Tél. 04 94 60 64 30  
 Fax 04 94 68 64 60

## EXPÉDITION

Aff. : SI - COMASUD-ALVES NUNES - 20220556  
 JPF/BL/MR

ASSIGNATION A COMPARAÎTRE  
DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN  
POUR L'AUDIENCE D'ORIENTATION

L'AN DEUX MILLE DIX VINGT QUATRE  
 ET LE Deux septembre

A LA REQUETE DE :

La Société [REDACTED] - SAS au capital de 4.296.393 euros, immatriculée au R.C.S. de MARSEILLE sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé : 29 boulevard Gay Lussac - 13014 MARSEILLE 14, prise en la personne de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

*Ayant pour Avocat constitué la SELARL FOURMEAUX LAMBERT Associés, représentée par Maître Jean-Philippe FOURMEAUX, Avocat inscrit au Barreau de DRAGUIGNAN - Villa Talisman - 1021, avenue du Colonel Brooke - 83700 SAINT RAPHAEL Cedex, Tél : 04.94.44.60.08 - Mail : contact@fourmeaux-avocat.fr, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.*

J'AI

Nous, SCP Béatrice BLUM - Sébastien TISSOT - Violaine VIGUIER  
 Commissaires de Justice Associés, Titulaire d'un office de  
 Commissaires de Justice à la Résidence de DRAGUIGNAN (83),  
 28 bd Frédéric Mistral, par l'un d'eux soussigné

DONNE ASSIGNATION A :

1° / Monsieur [REDACTED]  
 Epoux de Madame [REDACTED]  
 Né [REDACTED]  
 De nationalité portugaise

où étant et parlant à

Comme il est dit  
en fin d'acte

2° / Madame [REDACTED]  
 Epouse de Monsieur [REDACTED]  
 Née [REDACTED]  
 De nationalité portugaise

où étant et parlant à

Comme il est dit  
en fin d'acte

Mariés sous le régime de la Communauté de biens réduite aux  
 acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à l'union célébrée  
 devant le Consulat du Portugal à LILLE le 28 juin 1984

Demeurant ensemble : 6, rue du Four à POURCIEUX (83470)

D'AVOIR A COMPARAIRE LE :

VENDREDI DIX HUIT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE  
 à NEUF HEURES  
 (Vendredi 18/10/2024 à 9 h 00)

A l'audience et par-devant le Juge de l'Exécution Immobilier près le  
 Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300) statuant en audience  
 publique, Cité Judiciaire – Rue Pierre Clément

Et par le même acte, à même requête et parlant comme ci-dessus, j'ai  
 Commissaire de Justice soussigné FAIT SOMMATION aux  
 susnommés :

De prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le  
 cahier des conditions de vente qui peut être consulté au Greffe du Juge de  
 l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN sis  
 dite ville, Cité Judiciaire – Rue Pierre Clément, où il sera déposé cinq  
 jours ouvrables au plus tard après la délivrance de la présente assignation  
 ou au Cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant, la SELARL  
 CABINET FOURMEAUX LAMBERT Associés, Villa Talisman – 1021,  
 avenue du Colonel Brooke – 83700 SAINT RAPHAEL.

## TRES IMPORTANT

Vous êtes tenus de comparaître personnellement à cette audience ou de vous y faire représenter dans les conditions ci-après indiquées conformément aux dispositions prévues par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

En vertu des dispositions précitées, je vous indique que :

- L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.
- Si vous n'êtes pas présents ou représentés par un Avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications fournies par le créancier.
- La mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de la vente s'élève à la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000 euros) ; vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.
- Vous pouvez demander au Juge de l'Exécution à être autorisés à vendre le bien saisi à l'amiable si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.
- A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilier, par conclusions d'Avocat au plus tard lors de l'audience.

Déclarant en outre qu'à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation, à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à cette audience. Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.

- RAPPEL des dispositions de l'article R 322-16 du Code des Procédures Civiles d'Exécution:

*« La demande du débiteur tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de sa situation de surendettement est formée conformément aux dispositions de l'article L 721-4 du Code de la Consommation, dans les conditions prévues à l'article R 721-5 de ce code. »*
- RAPPEL des dispositions de l'article R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

*« La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'Avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »*
- Vous pouvez bénéficier (personne physique seulement) pour la procédure de saisie, si vous en faites préalablement la demande, de l'aide juridictionnelle si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la Loi 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret 91-1266 du 19 décembre 1991 modifié par Décret n° 2011-272 du 15 mars 2011 portant application de ladite loi.

#### PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER

Conformément à l'article R 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la Société [REDACTED] créancier poursuivant, est bien fondé à faire délivrer la présente assignation aux fins de comparution des défendeurs devant le Juge de l'Exécution Immobilier à l'audience d'orientation.

Conformément à l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« *A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.* »

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »*

\*\*\*

LA CREANCE :

La Société [REDACTED] est créancière de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] en vertu de :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par la 3<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN le 10 décembre 2020, signifié le 26 février 2021 et certificat de non-appel du 14 avril 2021

Sa créance s'élève au 26 avril 2024, à la somme de 23.707,52 € se décomposant comme suit :

- Principal	17 743,27 €
- Intérêts au taux légal à compter du 18/06/2018 jusqu'au 26/04/2024	4 356,46 €
- Article 700 du CPC	1 000,00 €
- Dépens	607,79 €
<b>Total au 26/04/2024</b>	<b>23 707,52 €</b>

sous réserve des intérêts de retard au taux légal (au titre du premier semestre 2024 : 5,07 % et actuellement de 4,92 %) postérieurs au 26 avril 2024,

« *Le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires* » (article R 322-18 du Code des Procédures Civiles d'Exécution).

\* \* \*

LA SAISIE :

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie à Monsieur José Alberto [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] épouse [REDACTED] suivant exploit de la SCP BLUM-TISSOT-VIGUIER, Commissaires de justice à DRAGUIGNAN (Var), le 23 mai 2024, et régulièrement publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 18 juillet 2024, volume 8304P02 2024 S numéro 127 et bordereau rectificatif publié le 6 août 2024, volume 8304P02 2024 S numéro 136

Portant sur l'immeuble suivant :

*Sur la Commune de POURCIEUX (83134) sis 6, rue du Four, une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une maison élevée d'un étage et grenier au-dessus, comprenant :*

- *Au rez-de-chaussée : un garage, une cave, une salle d'eau, wc*
- *Au 1<sup>er</sup> étage : une cuisine, 3 chambres*
- *Au 2<sup>ème</sup> étage : un grenier*
- *Et jardin non attenant :*

*le tout cadastré :*

- *Section AH n° 157, lieudit « 6 rue du Four », pour une superficie de 58 ca,*
  - *Section AH n° 164, lieudit « Rue du Four », pour une superficie de 92ca,*
- soit une contenance totale de 1a 50ca*

Il s'agit de droits réels conformes aux conditions de l'article 2193 du Code Civil.

\* \* \*

## I – ORIENTATION DE LA SAISIE :

### 1° / Les conditions de la vente amiable :

« *Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur* » (article R 322-15).

Si elle sollicite la vente amiable à l'audience, la partie saisie devra justifier de la valeur de son bien immobilier par des documents objectifs permettant de fixer le prix de vente amiable au regard des conditions économiques du marché en garantissant les droits de tous les créanciers.

Elle devra encore justifier de ses diligences pour libérer les lieux dans le délai de quatre mois prévus à l'article R 322-21 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie devra enfin indiquer le nom du Notaire chargé de la vente et les diligences déjà accomplies à cette fin.

« *Le Juge de l'Exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.*

*Le Juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.*

*Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.*

*A cette audience, le Juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois* » (article R 322-21).

## 2° / Les conditions de la vente forcée :

Dans l'éventualité où, conformément à l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la vente forcée serait ordonnée, le poursuivant est fondé, conformément à l'article R 322-26, à solliciter la désignation d'un Commissaire de Justice à l'effet d'assurer la visite des biens, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement informés quant à la nature et à la consistance des biens et droits immobiliers saisis.

Il y a donc lieu d'ordonner dès à présent la visite des biens saisis avec le concours de la SCP BLUM-TISSOT-VIGUIER, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN (Var), ayant établi le procès-verbal de description, lequel pourra se faire assister si besoin est d'un serrurier et de la force publique.

A cette fin, et conformément aux dispositions de l'article R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il y a également lieu de valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis.

Pour le cas où ces rapports seraient utiles ou nécessaires à la vente et n'auraient pas été établis au moment de l'établissement du procès-verbal de description des lieux prévu aux articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ou s'il était nécessaire de les réactualiser, ledit Commissaire de Justice pourra se faire assister, lors de la visite, d'un professionnel agréé chargé d'établir les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur et notamment :

- l'état du bâtiment relatif à la présence de termites (traitement du bois)
- le constat relatif au repérage et à l'état de conservation de l'amiante,
- l'état des risques d'accessibilité au plomb (saturnisme),
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état des risques naturels et technologiques,
- le diagnostic de l'installation intérieure de gaz
- le diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- L'état des risques et pollutions
- L'état des nuisances sonores aériennes
- Le diagnostic de performance énergétique

Il y a enfin lieu d'ordonner d'ores et déjà l'expulsion des saisis et de tous occupants de leur chef de l'immeuble saisi, la décision à intervenir à cet égard devant profiter à l'adjudicataire définitif dès l'accomplissement des formalités prévues au cahier des conditions de la vente, notamment le paiement des frais et du prix.

PAR CES MOTIFS

Vu les pièces énumérées au bordereau annexé aux présentes ;  
Vu les articles R 322-4 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

Constater la validité de la présente saisie immobilière au regard des textes applicables.

Mentionner le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais et intérêts et autres accessoires, sous réserve des intérêts continuant à courir.

Déterminer, conformément à l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les modalités de poursuite de la procédure.

Statuer ce que de droit en cas de contestation.

Dans l'hypothèse d'une demande de vente amiable :

S'assurer qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles des débiteurs.

Fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Taxer les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Dire que le Notaire en charge de la vente amiable devra consigner le prix à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

Dire et juger que les émoluments de l'Avocat poursuivant, calculés conformément au tarif en vigueur, seront payables par l'acheteur en sus de son prix comme les frais de poursuite.

Fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

Refuser toute prorogation à défaut de diligences.

Dans l'hypothèse où la vente forcée serait ordonnée :

En fixer la date conformément à l'article R 322-26 du Décret.

Désigner la SCP BLUM-TISSOT-VIGUIER, Commissaires de Justice à FREJUS (Var), qui a établi le procès-verbal de description de l'immeuble saisi, pour assurer la visite des lieux, en se faisant assister, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique.

Dire que ledit Commissaire de Justice pourra se faire assister lors de la visite d'un ou plusieurs professionnels agréés chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur.

Dire que la décision à intervenir, désignant le Commissaire de Justice pour assurer la visite, devra être signifiée, trois jours au moins avant la visite, aux occupants des biens et droits immobiliers saisis.

Valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis.

Se réserver de valider ceux de ces diagnostics établis postérieurement à l'audience d'orientation.

Ordonner d'ores et déjà l'expulsion des saisis ou de tous occupants de leur chef, de l'immeuble saisi, la décision à intervenir à cet égard devant profiter à l'adjudicataire définitif dès l'accomplissement des formalités prévues au cahier des conditions de vente, notamment le paiement des frais et du prix.

Autoriser la publication de la vente sur les sites INTERNET prévus à cet effet et dire que cette parution comprendra au maximum la photographie du bien et les éléments de la publicité prévue à l'article R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dire que lorsque la publicité par INTERNET sera payante, la taxation pourra intervenir dans la limite de 400 euros hors taxes sur justificatifs.

Dire que la vente pourra être diffusée dans les insertions gratuites.

Condamner tout contestant au paiement d'une somme de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente qui comprendront notamment le coût de la visite et des divers diagnostics immobiliers et de leur réactualisation, dont distraction au profit de la SELARL CABINET FOURMEAUX LAMBERT Associés, Avocats sur ses offres et affirmations de droit.

SOUS TOUTES RESERVES