



Tribunal Judiciaire de GRASSE - JEX IMMOBILIER
Audience d'orientation du 19 juin 2025 à 9 heures
CAVOVENTES.FR / CAVOVENTES.FR

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières et des conditions générales communes au niveau national.

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes.

CLAUSES ET CONDITIONS

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, en un seul lot, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE, sis 37 avenue Pierre Séward, en la forme des saisies immobilières, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de THEOULE-SUR-MER (06590), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « DOMAINE DE ROCHEMARINE », les biens et droits immobiliers sis 6-8 avenue du Trayas, cadastrés Section A n°1770, lieudit Miramar, pour 76a et 15ca et cadastrés Section A n°1952 pour 33a et 90ca, Section A n°1953 pour 9a et 10ca, Section A n°1954 pour 1a et 35ca, Section A n°1955 pour 21a et 75ca et Section A n°2023 pour 3ha, 36a et 80 ca, lieudit Les Saoumes, savoir :

ILOT 3 :

- **LOT n°11 : APPARTEMENT** duplex de quatre pièces principales de 77,83 m², comprenant :
 - au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, entrée, wc douche
 - à l'étage : trois chambres, bain, wc, douche, dégagement,Ainsi qu'un porche, un solarium, une loggia et un jardin privatif.

Tel que ledit lot figure sous liseré orange au plan référencé A, portant le n° commercial 11.

Et les 1110/87.895^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,

- **LOT n°130 : PARKING EXTERIEUR**

Tel que ledit lot figure sous liseré jaune au plan référencé A, portant le n° commercial 25.

Et les 13/87.895^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,

ILLOT 4 :

- **LOT n°170 : GARAGE**

Tel que ledit lot figure sous liseré jaune au plan du sous-sol.

Et les 96/87.895^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,

Tels que lesdits bien seront plus amplement décrits au chapitre DESCRIPTION – OCCUPATION.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le créancier poursuivant à la somme de :

100.000 €uros (CENT MILLE EUROS)

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie aux requête, poursuites et diligences du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « DOMAINE DE ROCHEMARINE » sis à THEOULE-SUR-MER (06590), 6-8 avenue du Trayas, représenté par son syndic en exercice le CABINET JEAN-JACQUES CHAMPION, SAS au capital de 30.000 €, immatriculée au RCS de CANNES sous le n°432 084 762, dont le siège social est sis 42 rue Léon Noël à CANNES (06400), lui-même pris en la personne de son représentant légal, domicilié es-qualités audit siège,

CREANCIER POURSUIVANT

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Sarah BAYE**, Avocat inscrit au Barreau de GRASSE, membre de l'AARPI SPECTRA AVOCATS, y demeurant Le Concordia, 26 rue Hoche, 06400 CANNES (tél : 09.81.61.69.84 – courriel : s.baye@spectra-avocats.com), laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites,

A l'encontre de :

1.

© AVOVENTES.FR

2. **AVOENTES**

PARTIE SAISIE

N'ayant pas constitué Avocat Postulant.

PROCEDURE

La vente a lieu suivant :

- un **commandement de payer valant saisie**, contenant les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution et l'ensemble des mentions prescrites par la loi, signifié à
par exploit de Maître VAN DE KERCKHOVE,
membre de la SELARL LAMBERT ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés
à CANNES (06400) en date du 10 décembre 2024

En vertu de :

- la grosse en due forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire, en premier ressort, rendu selon la procédure accélérée au fond par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 31 août 2023, signifié le 10 octobre 2023, et devenu définitif, ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 11 septembre 2024,
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence « DOMAINE DE ROCHEMARINE » du 5 juillet 2024 donnant tous pouvoirs au syndic aux fins de procéder à la saisie immobilière des biens appartenant à
- l'article 2402 du Code civil,
- les dispositions du Code des procédures civiles d'exécution,

Pour avoir paiement de la somme de **26.162,72 €**, au titre du jugement rendu le 31 août 2023 par le Tribunal Judiciaire de GRASSE, suivant décompte arrêté au 28 octobre 2024, outre intérêts de retard, frais et accessoires, se décomposant comme suivant :

- principal arrêté au 20/12/2023 15.827,52 €
- intérêts* au taux légal sur la somme de 15.827,52 €
du 20/12/2023 au 10/12/2023 852,24 €
- intérêts* au taux légal majoré de 5 points sur la somme
de 15.827,52 € du 11/12/2023 au 28/10/2024 1.809,38 €
- article 10-1 arrêté au 31/08/2023 1.120,00 €
- intérêts* au taux légal sur la somme de 1.120,00 €
du 31/08/2023 au 10/12/2023 13,34 €

- intérêts* au taux légal majoré de 5 points sur la somme de de 1.120,00 € du 11/12/2023 au 28/10/2024	98,17 €
- dommages et intérêts arrêtés au 31/08/2023	1.500,00 €
- intérêts* au taux légal sur la somme de 1.500,00 € du 31/08/2023 au 10/12/2023.....	17,86 €
- intérêts* au taux légal majoré de 5 points sur la somme de 1.500,00 € du 11/12/2023 au 28/10/2024	131,48 €
- article 700 du Code de procédure civile arrêté au 17/06/2021.....	1.300,00 €
- intérêts* au taux légal sur la somme de 1.300,00 € du 31/08/2023 au 10/12/2023	15,48 €
- intérêts* au taux légal majoré de 5 points sur la somme de 1.300,00 € du 11/12/2023 au 28/10/2024	113,95 €
- droit de plaidoirie	13,00 €
- dépens** et frais d'exécution	3.350,30 €
- frais de procédure	mémoire

TOTAL SAUF MEMOIRE

Outre intérêts postérieurs 26.162,72 €

Du fait du non-paiement de plus d'une année d'intérêts, les intérêts échus et non réglés sont assimilés au capital et portent eux-mêmes intérêts au même taux et dans les mêmes conditions, le tout sans nouvelle mise en demeure de la partie saisie.

Outre 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 toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes et accessoires exigibles au jour du règlement définitif, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au 28 octobre 2024 date de l'arrêt de compte.

Il y aura lieu de réactualiser la créance lors de l'audience d'orientation et d'y ajouter les intérêts aux taux mentionnés ci-dessus, les accessoires, le droit proportionnel revenant au Commissaire de Justice qui a délivré le commandement afin de saisie, le coût du commandement notifié par le Commissaire de Justice, sous réserve de tous autres dus exigibles en vertu du titre exécutoire, au jour du règlement définitif.

Ce commandement contient les copies et les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, à savoir :

1. la constitution de Maître Sarah BAYE, membre de l'AARPI SPECTRA AVOCATS, dont le siège social est sis Le Concordia, 26 rue Hoche, 06400 CANNES (tel. : 0981616984 - mail : s.baye@spectra-avocats.com), Avocat inscrit au Barreau de GRASSE, 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 le débiteur doit payer ces 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, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution 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,
6. l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur 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 d'ANTIBES 1,
7. l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,
8. l'indication que le débiteur garde 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 qu'un 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 GRASSE, sis 37 avenue Pierre Sépard,
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 cette 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 l'article L 712-1 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 l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Le commandement de payer valant saisie étant demeuré infructueux, il a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 13 janvier 2025, volume 2025 S n°8.

L'état hors formalité requis le 30 septembre 2024 et l'état complémentaire requis le 16 janvier 2025 sur formalité de publication du commandement sont ci-après reproduits.

Étant mentionné que :

- le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « DOMAINE DE ROCHEMARINE », créancier poursuivant, a fait délivrer à
suivant exploit de Maître LAMBERT, membre la SELARL LAMBERT ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à CANNES (06400), en date du 10 mars 2025, l'assignation à comparaître le jeudi 19 juin 2025 à 9h00 à l'audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de GRASSE.

Cette assignation comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE, sis 37 avenue Pierre Séward, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par Maître VAN DE KERCKHOVE, membre la SELARL LAMBERT ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à CANNES (06400), en date du 20 décembre 2024 intégralement reproduit ci-après.

DESIGNATION DES BIENS

Sur la Commune de THEOULE-SUR-MER (06590), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « DOMAINE DE ROCHEMARINE », les biens et droits immobiliers sis 6-8 avenue du Trayas, cadastrés Section A n°1770, lieudit Miramar, pour 76a et 15ca et cadastrés Section A n°1952 pour 33a et 90ca, Section A n°1953 pour 9a et 10ca, Section A n°1954 pour 1a et 35ca, Section A n°1955 pour 21a et 75ca et Section A n°2023 pour 3ha, 36a et 80 ca, lieudit Les Saoumes, savoir :

ILOT 3 :

- **LOT n°11 : APPARTEMENT** duplex de quatre pièces principales, comprenant :
 - au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, entrée, wc douche
 - à l'étage : trois chambres, bain, wc, douche, dégagement,
 Ainsi qu'un porche, un solarium, une loggia et un jardin privatif.
 Tel que ledit lot figure sous liseré orange au plan référencé A, portant le n° commercial 11.
 Et les 1110/87.895^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
- **LOT n°130 : PARKING EXTERIEUR**
 Tel que ledit lot figure sous liseré jaune au plan référencé A, portant le n° commercial 25.
 Et les 13/87.895^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,

ILOT 4 :**- LOT n°170 : GARAGE**

Tel que ledit lot figure sous liseré jaune au plan du sous-sol.

Et les 96/87.895^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, Notaire à AGAY, le 28 juillet 1995, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE le 13 septembre 1995, volume 95 P n°5679,

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BLANC, Notaire à AGAY, le :

- 19 mars 1998, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE le 10 avril 1998, volume 98 P n°2733,
- le 17 novembre 1998, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE le 18 janvier 1999, volume 99 P n°376,
- le 17 novembre 1998, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE le 18 janvier 1999, volume 99 P n°377,
- 1^{er} avril 1999, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE le 26 avril 1999, volume 99 P n°3349,
- 28 juin 2000 et 18 septembre 2000, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE le 20 septembre 2000, volume 2000 P n°8601,
- 26 février 2013, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 12 mars 2013, volume 2013 P n°1702,

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.

DESCRIPTION – OCCUPATION
DIGANOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé en date du 20 décembre 2024 par Maître VAN DE KERCKHOVE, membre de la SELARL LAMBERT ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à CANNES (06400).

Par ailleurs, le cabinet MCTB, qui assistait le Commissaire de Justice lors de ses opérations a établi les documents suivants :

- L'attestation de surface,
- L'état des risques et pollutions,
- Les rapports amiante – *il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante ; absence d'indices d'infestation de termite souterrain sur le bâti le jour de la visite. Des indices de présence sans activité apparente de termites de bois sec (Kaloterms flavicollis) ont été observés sur le porche d'entrée,*

- L'état de l'installation intérieure d'électricité – *l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies,*
- Le diagnostic de performance énergétique.

Conformément aux diagnostics fournis, l'immeuble :

- est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels : feux de forêt : plan de zonage réglementaire (Zone Rouge danger fort)
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques
- se situe dans une commune de sismicité classée en 2
- se situe dans une commune à potentiel radon de catégorie 3
- n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS)
- se situe dans une zone non concernée du Plan d'Exposition au Bruit

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conclusions de ces rapports et des conditions d'occupation du bien mis en vente sans aucun recours contre le créancier poursuivant et le rédacteur des présentes.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivante, pas plus qu'à l'encontre de Maître Sarah BAYE, Avocat au Barreau de GRASSE, rédacteur du cahier des conditions de vente.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

L'immeuble saisi et mis en adjudication est libre d'occupation.

Il reste quelques effets mobiliers au sein de l'appartement.

La place de parking est libre.

Le jugement d'adjudication ordonnera l'expulsion de toute personne pouvant occuper les lieux au jour de l'adjudication.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation sans aucun recours contre la partie poursuivante ni contre Maître Sarah BAYE, Avocat au Barreau de GRASSE, rédacteur du cahier des conditions de vente pour quelque cause que ce soit.

ASSURANCE

L'adjudicataire est tenu d'assurer l'immeuble contre tous risques, à compter du jour de l'adjudication et sous sa seule responsabilité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent en indivision à
en suite de
l'acquisition qu'ils en ont faite :

- pour la moitié indivise des lots 11, 130 et 170, selon attestation immobilière établie le 25 mars 2010 par Maître BLANC, Notaire à Agay, suite au décès de suivant acte publié au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 12 Avril 2010, volume 2010 P n°2602,
- pour la moitié indivise des lots 11 et 130, selon acte reçu par Maître BLANC, Notaire à Agay, le 20 septembre 1996, publié le 25 octobre 1996, volume 96 P n°6781 et la moitié indivise du lot n°170, selon acte reçu par Maître BLANC, Notaire, le 12 août 1998, publié au premier bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN le 25 septembre 1998, Volume 98 P n°6990.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son Avocat, puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivante, pas plus qu'à l'encontre de Maître Sarah BAYE, Avocat au Barreau de GRASSE, rédacteur du cahier des conditions de vente.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L 322-10, alinéa 2, du Code des procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les éventuelles servitudes administratives et devront se conformer aux servitudes d'urbanisme auquel l'immeuble pourrait être assujéti.

Cependant, Maître Sarah BAYE, a obtenu de la mairie de THEOULE SUR MER un certificat d'urbanisme d'information, en date du 13 décembre 2024.

Conformément au certificat, l'immeuble sis Avenue du Trayas, cadastré section A n°1770 – 1952 – 1953 – 1954 – 1955 – 2023, dénommé « Domaine de Rochemarine » :

- porte le n°6-8
- ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité
- ne fait pas l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habiter
- ne fait pas l'objet d'un arrêt de péril
- n'est pas concerné par un alignement
- n'est pas compris dans le périmètre d'un Z.A.D.
- ne fait pas l'objet, à la connaissance du Maire, d'un contentieux au titre de l'urbanisme.

Les dispositions applicables au terrain relèvent du Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 mars 2017.

La situation au regard de l'assainissement de cet immeuble est fournie par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Bassin Cannois (SIAUBC), 28 boulevard du Midi à 06150 CANNES LA BOCCA.

Maître Sarah BAYE insère le présent certificat à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite note.

L'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivante, pas plus qu'à l'encontre de Maître Sarah BAYE, Avocat au Barreau de GRASSE, rédacteur du cahier des conditions de vente.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il résulte du certificat d'urbanisme susvisé que les biens mis en vente ne sont pas situés dans le périmètre d'un Z.A.D.

Une déclaration d'intention d'aliéner sera notifiée à la mairie de THEOULE SUR MER ou à tout autre organisme compétent par le greffier du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

Il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption urbain.

RAPPEL DE SERVITUDES

Hormis les servitudes d'urbanismes et d'Ordre Public, exposées dans le certificat d'urbanisme, dont l'adjudicataire déclare faire son affaire personnelle sans aucun recours à l'encontre de la partie poursuivante, pas plus qu'à l'encontre de Maître Sarah BAYE, Avocat au Barreau de GRASSE, rédacteur du cahier des conditions de vente, l'immeuble présentement mis en vente n'est grevé d'aucune servitude particulière.

CLAUSES SPECIALES

1° - Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000, en son article 1, déclare que l'ensemble du département des Alpes Maritimes est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même arrêté édicte, en son article 2, l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire.

Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

II° - Information sur la sécurité des piscines : le futur adjudicataire est informé par le présent cahier des conditions de vente, des dispositions de l'article L 134-10 alinéa 1^{er} du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles *les piscines enterrées non closes privatives, neuves ou existantes, à usage individuel ou à usage collectif sont pourvues d'un dispositif de sécurité efficace visant à prévenir le risque de noyade* et de l'article D 134-52 du même Code aux termes desquelles :

I. - Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades, au plus tard à la mise en eau, ou, si les travaux de mise en place des dispositifs nécessitent une mise en eau préalable, au plus tard à l'achèvement des travaux de la piscine.

II. - Ce dispositif est constitué par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant aux exigences de sécurité suivantes :

1° Les barrières de protection doivent être réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins de cinq ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;

2° Les couvertures doivent être réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq ans, à résister au franchissement d'une personne adulte et à ne pas provoquer de blessure ;

3° Les abris doivent être réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et être tels que, lorsqu'il est fermé, le bassin de la piscine est inaccessible aux enfants de moins de cinq ans ;

4° Les alarmes doivent être réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de cinq ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement par un enfant de moins de cinq ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène. Ils ne doivent pas se déclencher de façon intempestive.

III. - Sont présumés satisfaire les exigences visées au II les dispositifs conformes aux normes françaises ou aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication en vigueur dans un État membre de la Communauté européenne ou un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent. Les références de ces normes et réglementations sont publiées au Journal officiel de la République française.

L'adjudicataire éventuel, parfaitement informé de la situation des biens objets de la présente adjudication, les prendra dans l'état dans lesquels ils se trouvent.

Il devra faire son affaire personnelle de l'ensemble des particularités affectant lesdits biens selon l'information qui lui en est faite ci-dessus, le tout sans recours contre le créancier poursuivant ni contre l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

III° - Information sur les détecteurs de fumée : l'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

IV° - 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 de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 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 titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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 conditions de vente.

L'Avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'Avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'état du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'Avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressé par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code civil.

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 divergences avec les stipulations du présent cahier des conditions de vente.

REPRESENTATION FISCALE DU VENDEUR

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée dont le siège est situé en France résident à l'étranger, et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'Avocat de l'adjudicataire en accord avec l'Avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

DECHARGE DE RESPONSABILITES

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

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.

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.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaires de Justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics énumérés ci-dessus sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

ENFIN, IL EST ANNEXE AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :

- le procès-verbal de description établi par Maître VAN DE KERCKHOVE comprenant les diagnostics techniques du 20 décembre 2024
- le certificat d'urbanisme de la mairie du 13 décembre 2024
- le plan de situation
- le relevé de propriété
- le plan cadastral
- l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 28 juillet 1995
- les modificatifs à état descriptif de division des 19 mars 1998, 17 novembre 1998, 17 novembre 1998, 1^{er} avril 1999, 28 juin et 18 septembre 2000, 26 février 2013
- les actes de propriété et attestations immobilières après décès des 20 septembre 1996, 12 août 1998 et 25 mars 2010
- l'assignation de la partie saisie en date du 10 mars 2025
- l'état hors formalité du 30 septembre 2024 et l'état sur formalité du 16 janvier 2025



CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

12.2 Enchères

Article Modifié par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.



SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

¹ Conseil national des barreaux

Décision à caractère normatif n° 2018-002 Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEUREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375-1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Approuvé par le Conseil de l'Ordre le 26 juin 2020

ARTICLE 29 – SUR LES FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant les biens.

ARTICLE 30 – RETRIBUTION DE LA PERSONNE CHARGÉE 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.*

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

La partie saisie et les créanciers inscrits en ont été avisés.

1. Les dépens : rappel des dispositions légales

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 États membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale.*

2. Rémunération des avocats procédant à la distribution du prix

En ce qui concerne la rémunération tarifée des avocats visée au 7°, elle comprend notamment, dans la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble, les émoluments prévus aux articles A 444-192 et A 444-193 du Code de commerce.

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

Les parties à la distribution conviennent de conférer à la rétribution de l'auteur du projet un règlement prioritaire et acceptent pour y parvenir que chaque créancier lui cède son rang des inscriptions à due concurrence, et toutes contestations relatives à cette clause devra être élevée avant l'audience d'orientation dans les formes et délais des articles R 311-5 et R 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 31 – ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE sur les biens saisis, savoir :

Sur la Commune de THEOULE-SUR-MER (06590), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « DOMAINE DE ROCHEMARINE », les biens et droits immobiliers sis 6-8 avenue du Trayas, cadastrés Section A n°1770, lieudit Miramar, pour 76a et 15ca et cadastrés Section A n°1952 pour 33a et 90ca, Section A n°1953 pour 9a et 10ca, Section A n°1954 pour 1a et 35ca, Section A n°1955 pour 21a et 75ca et Section A n°2023 pour 3ha, 36a et 80 ca, lieudit Les Saoumes, savoir :

ILOT 3 :

- **LOT n°11 : APPARTEMENT** duplex de quatre pièces principales de 77,83 m², comprenant :
 - au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, entrée, wc douche
 - à l'étage : trois chambres, bain, wc, douche, dégagement,Ainsi qu'un porche, un solarium, une loggia et un jardin privatif.
Tel que ledit lot figure sous liseré orange au plan référencé A, portant le n° commercial 11.
Et les 1110/87.895^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
- **LOT n°130 : PARKING EXTERIEUR**
Tel que ledit lot figure sous liseré jaune au plan référencé A, portant le n° commercial 25.
Et les 13/87.895^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,

ILOT 4 :

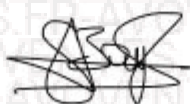
- **LOT n°170 : GARAGE**
Tel que ledit lot figure sous liseré jaune au plan du sous-sol.
Et les 96/87.895^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,

EN UN LOT D'ENCHERE.

A LA MISE A PRIX DE 100.000 €uros (CENT MILLE EUROS).

Arrêté, fait et dressé par Maître Sarah BAYE, Avocat

A CANNES, le 13 mars 2025



Sarah BAYE