

SELARL AB-JURIS
Maitre Audrey BAGARRI
Maitre Jessica GREVET
Avocat au Barreau de GRASSE
1190 Bd Pierre Sauvaigo
06480 LA COLLE SUR LOUP
Tel. 04.97.02.09.37 – Fx 09.70.06.48.41

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente a valeur contractuelle. Il est applicable aux ventes soumises aux articles du Livre III du Code des Procédures Civiles d'exécution

Il comporte:

- ☐ **Les clauses et conditions particulières**
- ☐ Conditions générales de vente

Et en annexe :

- ☐ Fiche immeuble
- ☐ État sur publication du commandement Saisie immobilière
- ☐ Extrait cad. Mod. 1
- ☐ Relevé de propriété
- ☐ Plan cadastral
- ☐ D.P.U
- ☐ Note d'urbanisme
- ☐ PV DESCRIPTIF
- ☐ Dossier des Diagnostics Techniques (L.271- I du code de la construction et de l'habitation)
- ☐ Assignation à partie saisie

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière ordonnée par le Juge de l'exécution IMMOBILIER du Tribunal Judiciaire de GRASSE conformément aux articles R.322-20 à R.322-25 (vente amiable sous autorisation judiciaire) et R.322.26 à R. 322-29 (vente forcée).

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Les obligations des avocats au Barreau de GRASSE, en matière de vente judiciaire, sont déterminées par les textes en vigueur et par le règlement intérieur du Barreau de GRASSE.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience d'adjudication du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal judiciaire de GRASSE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers désignés ci-après.

I - QUALITE DES PARTIES

SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société Anonyme, dont le siège social est **1 Bd Haussmann 75318 PARIS CEDEX 9**, immatriculée au registre du commerce PARIS sous le numéro 542 097 902, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Venant aux droits par suite d'une fusion absorption en date du 30/06/2008 dont mention est faite au RCS DE PARIS le 25/07/2008 de **L'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT**, établissement financier enregistré – SA au capital, de 40.081.458,00 €, inscrite au RCS DE PARIS sous le n° B 552 004 624 dont le siège est à PARIS, 5 Avenue Kléber

CREANCIER POURSUIVANT INSCRIT

Ayant pour avocat postulant :

Maître Audrey BAGARRI, membre de la **SELARL AB-JURIS**, Avocats au Barreau de Grasse, demeurant 1190 Bld Pierre Sauvaigo – 06480 LA COLLE SUR LOUP - Tél : 04 97 02 09 37 - Fax : 09.70.06.48.41 laquelle se constitue et occupera pour elle sur la présente poursuite et ses suites et au domicile duquel il est fait élection.

Ayant pour avocat Plaidant :

Maître Stéphanie HOBSTERDRE-HAUTECOEUR, membre de la **SELARL HAUTECOEUR DUCRAY**, Avocat associé inscrit au Barreau de NICE y demeurant 30 Rue Rossini 06000 NICE

3

A L'ENCONTRE DE

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

II - FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

En vertu de :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Patrick LEPLAT, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jean LEPLAT, Patrick LEPLAT, Marie-Josée BIGANZOLI, Christian PIEFFET et Stéphane VOUILLON, notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à ANTIBES 5 avenue Gambetta, en date du **23 avril 2018** contenant :

- **VENTE** par
©AVOVENTES.FR au
immobilier (objet de la présente saisie) sis à CAILLE (06750), situé
5407 Route de la Moulière, cadastré section C 928 (une maison
jumelée)

- **CREDIT AMORTISSABLE n° 65039806** consenti par l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT d'un montant de : 62.750,00 € - durée : 20 ans - taux d'intérêt, hors assurance, de 6,10 % l'an **TEG : 5,78 % l'an.**

- **PRET A TAUX 0% n°65039807** consenti par l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT d'un montant de : 8.250,00 € - durée : 22 ans - taux d'intérêt, hors assurance, de 0 % l'an **TEG : 0,80 % l'an.**

AVEC AFFECTATION HYPOTHECAIRE : Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers publiée le 19/05/2008 Vol. 2008 V n° 743 (Prêt n°65039806) et Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers publiée le 19/05/2008 Vol. 2008 V n° 742 (Prêt n°65039807)

Le règlement des échéances des prêts présentait un retard,

Malgré les mises en demeure adressées par la BNP PARIBAS PF, la partie saisie n'a effectué aucun règlement,

4

I/ AU TITRE DU PRET n°65039806

N° Contrat :

סטם קנט טע

DECOMPTE DE CREANCE ARRETEE AU

En EUROS

DATE D'EXIGIBILITE ANTICIPEE

10/04/2021

Sommes dues antérieurement à la déchéance du terme

capital	intérêts et accessoires
27 472,76	5 715,62
	1 923,09
27 472,76	7 638,71

Sommes dues au titre des charges reportées
En principal

En principal

En intérêts

Intérêts compensatoires

Indemnité versée aux prêteurs privés
Sommes dues aux titulaires

Sommes dues au titre du report chômage
Indemnité de

Indemnité de 7% sur

27 472,76

1 923,09

TOTAL DES SOMMES DUES
AU JOUR DE LA DECHEANCE DU TERME

27 472,76

7 638,71

SOMMES DUES POSTERIEUREMENT A L'EXIGIBILITE ANTICIPEE

Intérêts au taux de 5,25%
sur 27 472,76
du 10/04/2021 au 11/04/2021
soit 2 jours

5,25%

du 10/04/2021 au 11/04/2021
soit 2 jours

7,90

A reporter

27 472,76

7 646,61

DECOMPTE DE CREANCE

Emprunteur :

Contrat no :

DRJ/2261/JK999

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE

DEVISE : EUR

Document établi le : 17/11/2023

Arrêté au : 20/11/2023

	PRINCIPAL	INTERETS ACCESSOIRES
Date d'exigibilité anticipée 10/04/2021		
report au 12/04/2021	27 472,76	7 646,61
Intérêts au taux de 5,25 % sur 27 472,76 E du 12/04/2021 au 20/11/2023 soit 953 jours		3 763,26
sous total	27 472,76	11 409,87

TOTAL DES SOMMES DUES

38 882,63 EUR

NET A REGLER AU 20/11/2023

38 882,63 EUR

Sauf mémoire erreur ou omission et sous réserve des sommes à devoir jusqu'au jour du remboursement définitif.

TOTAL

|

au

.....38.882,63 €

20/11/2023

II/ AU TITRE DU PRET n°65039807

Emprunteur :

N° Contrat :

© AVOVENTES.FR

65 039 807

DECOMPTE DE CREANCE ARRETEE AU

En EUROS

DATE D'EXIGIBILITE ANTICIPEE

10/04/2021

Sommes dues antérieurement à la déchéance du terme
Capital restant dû

capital	intérêts et accessoires
8 250,00	27,25

Sommes dues au titre des charges reportées
En principal

En intérêts

Intérêts compensatoires

Indemnité versée aux prêteurs privés

Sommes dues au titre du report chômage

Indemnité de 0% sur

8 250,00

0,00

TOTAL DES SOMMES DUES

AU JOUR DE LA DECHEANCE DU TERME

8 250,00

27,25

SOMMES DUES POSTERIEUREMENT A L'EXIGIBILITE ANTICIPEE

Intérêts au taux de

0,00%

sur 8 250,00

du 10/04/2021

au 11/04/2021

soit

2 jours

0,00

A reporter

8 250,00

27,25

DECOMPTE DE CREANCE		BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE	
Emprunteur : AVOVENTES.FR		DEVISE : EUR	
Contrat no: 65039807			
DRJ/2261/JK999			
Document établi le : 20/11/2023		Arrêté au : 20/11/2023	
		PRINCIPAL	INTERETS ACCESSOIRES
Date d'exigibilité anticipée 10/04/2021			
report au 12/04/2021		8 250,00	27,25
Intérêts au taux de 0,00 % sur 8 250,00 E du 12/04/2021 au 20/11/2023 soit 953 jours			
Frais dont frais de procédures	294,70		294,70
sous total		8 250,00	321,95
TOTAL DES SOMMES DUES		8 571,95 EUR	
NET A REGLER AU 20/11/2023		8 571,95 EUR	

Sauf mémoire erreur ou omission et sous réserve des sommes à devoir jusqu'au jour du remboursement définitif

TOTAL II au 20/11/2023
.....8.571,95 €

TOTAL I+II au 20/11/2023
.....47.454,58 €

outre le coût du commandement évalué à la somme de.....550,00 €

TOTAL GENERAL
20/11/2023.....48.004,58 € au
Sous réserves des intérêts au taux contractuellement prévu, cours
du 21/11/2023 au jour du parfait règlement pour Mémoire

o o o

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 19/01/2024 Vol 2024 S n°7.

Ledit Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 a délivré l'état hypothécaire, ci annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

De même et par exploit en date du 15/03/2024 délivré par la SCP COHEN TOMAS TRULLU, commissaires de justice à NICE, le poursuivant a fait délivrer à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation par devant Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de GRASSE ci-annexée, pour le :

JEUDI 16 MAI 2024 à 9 h 00

III - DESIGNATION DES BIENS

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 NICE en UN SEUL LOT, des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Les biens et droits immobiliers sis sur le territoire de la commune de **CAILLE (06750) situés 5407 Route de de la Moulière, cadastré section C 928 pour 00 a 42 ca.**

Savoir, d'après le titre de propriété :

Une maison jumelée sur l'arrière ayant son entrée indépendante par une petite terrasse couverte de plain pied donnant accès à une pièce formant séjour, cheminée d'angle, cuisine américaine, un escalier donnant accès à une chambre avec salle de bain et WC indépendant.

L'immeuble de plus grande importance ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré par la mairie de CAILLE le 15 mai 1972 sous le n°59647 rénové pour la partie ci-dessus décrite au cours de l'année 1991 suivant permis de construire n°006 028 91 NO 032.

1°) DESCRIPTION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès verbal de description en date du 31/01/2024, dressé par la SCP COHEN TOMAS TRULLU, commissaires de justice à NICE

- ☐ Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostics technique unique, comprenant :

1/ Le diagnostic AMIANTE

Ce document est prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique.

- Nature du document : "état" ou "constat" mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
- Immeubles concernés : tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.
- Durée de validité du document : si aucune trace d'amiante n'est détectée, la durée de validité est illimitée.

2 / Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et audit énergétique

Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique sont prévus aux articles L126-26 à L126-33-1 et R126-15 à R126-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre du logement (art. L 126-28 Code de la construction et de l'habitation).

Le DPE a fait l'objet d'une réforme importante issue de la loi « Climat et Résilience » publiée le 24 août 2021.

Le texte rend notamment obligatoire à compter du 1er avril 2023, la réalisation d'un audit énergétique lors de la vente d'une maison ou d'un immeuble non soumis au régime de la copropriété et considéré comme une passoire énergétique, c'est-à-dire dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est de classe F ou G (article 3 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 et l'article 5 de l'arrêté du 4 mai 2022).

Le DPE doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente.

- Immeubles concernés (art. R 126-15 CCH) : les immeubles concernés par le DPE sont les bâtiments clos et couverts situés en France métropolitaine et dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude . Par exception, les immeubles listés à l'article R R126-15 du CCH ne donnent pas lieu à diagnostic

(par exemple un bâtiment destiné à être habité moins de 4 mois par an).

- **Durée de validité du document** : la durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à dix ans.

Attention : lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

3/ Le diagnostic ELECTRICITE

Ce diagnostic est prévu à l'article L. 134-7 et R 126-35 et R 126-36 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Nature du document** : état de l'installation intérieure électrique.
- **Immeubles concernés** : immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.
- **Durée de validité du document** : l'état doit avoir été établi moins de 3 ans avant la date de vente aussi bien en ce qui concerne l'état de l'installation intérieure, et que l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.

4/ L'état des risques naturels et technologiques (état des risques et pollutions -ERP)

Ce diagnostic est prévu à L. 125-5 du Code de l'environnement.

- **Nature du document** : état risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, et sols pollués).
- **Immeubles concernés** : tout type d'immeubles situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, dans une zone à potentiel radon ou dans une zone de sismicité définie par décret,
- **Durée de validité du document** : 6 mois

□ Documents complémentaires

- Le certificat de mesurage LOI CARREZ (45,12 m²)

2°) OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers sont inoccupés.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires

3°) RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur tenu et de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister.

En tout état de cause il supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre le poursuivant ou les avocats rédacteurs du cahier des conditions de vente

Une demande de renseignements d'urbanisme a été délivrée par la société PREVENTIMMO, en date du 06/02/2024 et est annexée au présent cahier des conditions de vente ainsi qu'un D.P.U.

Le futur adjudicataire voudra bien s'y référer

4°) ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition par _____ en pleine propriété,
suivant acte de Me Patrick LEPLAT, Notaire à ANTIBES, en date du
23/04/2008 publié le 19/05/2008 Vol 2008 P n°2007.

5°) SERVITUDES

Aucune de connu à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi.

o o o

Tous les renseignements relatifs au bien mis en vente, sont donnés **sans aucun recours contre le poursuivant ou les avocats rédacteurs du cahier des conditions de vente**, à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre.

Il est rappelé à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété du lot

immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

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.

IV - AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

JEUDI 16 MAI 2024 à 9 heures.

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15, ci-après appelées :

" 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 & 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."

L'adjudication aura lieu en UN SEUL LOT sur la mise à prix de :

47.000,00 €

FIN DES CONDITIONS PARTICULIERES



*Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse*

SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – 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.

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.

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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.

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

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. La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

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.

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 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

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'exécution immobilière du
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE sur la mise à prix et le lotissement ci-après,
savoir :

UN LOT D'ENCHERE

47.000 €

QUARANTE SEPT MILLE EUROS

Fait à LA COLLE SUR LOUP

Le 18 mars 2024

SELARL AB-JURIS

Avocats au Barreau de Grasse

1190 Bd Pierre Sauvaigo

06480 LA COLLE SUR LOUP

04.97.02.09.37

contact@bagarri.fr