

CABINET

De Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES, Société d'Avocat Postulant près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, demeurant à ANTIBES cedex (06605), 15 avenue Robert Soleau - CS 30004.

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé à l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, en un seul lot, au plus offrant et dernier enchérisseur :

Une villa dans un ensemble immobilier dénommé « LES JARDINS DE SALOME », quartier des Carpenèdes à PEGOMAS (AM)

Tels que lesdits biens seront plus amplement décrits au chapitre « DESCRIPTION - OCCUPATION ».

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie :

A LA REQUETE DE :

Le SYNDICAT DE COPROPRIETE LES JARDINS DE SALOME, sis chemin des Carpenedes - 06580 PEGOMAS, représenté par son syndic en exercice, le cabinet REGENCE IMMOBILIER, dont le siège social est 67, boulevard Sadi Carnot - 06110 LE CANNET, lui-même représenté par son gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

CREANCIER POURSUIVANT

Pour laquelle domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de Maître Nathalie MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES, Société d'Avocats Postulant près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, demeurant à ANTIBES CEDEX (06605), 15, avenue Robert Soleau - CS 30004 ;

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

N'ayant pas constitué Avocat Postulant ;

PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

1-La grosse en due forme exécutoire d'un jugement rendu par le tribunal d'instance de GRASSE, le 5 mars 2019, signifié le 29 mars et 3 avril 2019 et définitif

2- Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, signifié le 14 octobre 2021 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES le 7 décembre 2021 volume 2021S numéro 159 d'avoir à régler les sommes ci-après, savoir :

- principal.....	4 168.63 €
- intérêts au taux légal sur 4 168.63 € du 27/11/2018 au 05/05/2019 et au taux légal renforcé du 06/05/2019 au 30/09/2021.....	601.57 €
- dommages et intérêts.....	500.00 €
- article 700.....	650.00 €
- intérêts au taux légal sur 650 € du 05/03/2019 au 05/05/2019 et au taux légal renforcé du 06/05/2019 au 30/09/2021.....	92.29 €
Total au 30/09/2021.....	6 027.83 €

Outre le coût du commandement et sous réserve de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au 30 septembre 2021, date de l'arrêté de compte.

Par ailleurs, le SYNDICAT DE COPROPRIETE LES JARDINS DE SALOME a fait délivrer à suivant
exploit de Maître SELARL Patrick MORISSEAU - Rodolphe LEPECULIER
huissiers de justice associés à CANNES, en date du 10 JANVIER 2022,
l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le
Juge de l'Exécution Immobilier près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
GRASSE, dont copie est ci-après annexée.

DESIGNATION DES BIENS

Dans les parties divises et indivises d'un ensemble immobilier dénommé « LES JARDINS DE SALOME », sis à PEGOMAS (AM), quartier des Carpénèdes, cadastré section G numéros 518 et 519 pour 3 ha 72 a 57 ca, objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 5 février 1987 volume 87 P numéro 891, de procès verbaux du cadastre publiés les 25 avril 1991 volume 91 P numéro 3450 et 7 janvier 2000 volume 2000 P numéro 196, d'un modificatif publié le 17 novembre 2014 volume 2014P numéro 7059 savoir :

- . Le lot numéro 83 : dans l'îlot E, bâtiment 9 : une villa de type B, avec terrasse, porche et abri voiture
Avec les 4051/508 035° des parties communes.

DESCRIPTION - OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation résultent d'un procès verbal de description dressé par la SELARL Patrick MORISSEAU - Rodolphe LEPECULIER, huissiers de justice associés à CANNES, en date du 25 novembre 2021

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente.

Par ailleurs, le cabinet CONSEILS & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi :

- les rapports amiante et termites
- l'attestation de surface Loi CARREZ .
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic et performance énergétique

dont copies sont annexées ci-après.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de SYNDICAT DE COPROPRIETE LES JARDINS DE SALOME, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant constitué, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

ORIGINE DE PROPRIETE

aux termes d'un acte contenant condition suspensive, reçu par Maître GERARD, Notaire à GRASSE, le 25 juillet 1988 dont une expédition a été publiée le 11 août 1988 volume 88 P numéro 6621.

Etant précisé que la condition suspensive a été réalisée aux termes d'un acte reçu par Maître GERARD, Notaire sus-nommé, en date du 27 juillet 1988, dont une expédition a été publiée le 11 août 1988 volume 88 P numéro 6626 ;

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

aux termes d'un acte reçu par Maître GERARD, notaire à GRASSE, en date du 8 juin 1988 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière le 8 juin 1988 volume 88P numéro 4594 et 4595 ;

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du SYNDICAT DE COPROPRIETE LES JARDINS DE SALOME, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant constitué Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

SERVITUDES

L'acte reçu par Maître GERARD, Notaire à GRASSE, le 25 juillet 1988 susvisé dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE », contient un chapitre « RAPPEL DE SERVITUDES », ci-après reproduit :

RAPPEL DE SERVITUDES - /

1°/ Aux termes d'un acte en date du 12 Novembre 1962, contenant vente

il a été dit sous le titre "CONSTITUTION DE SERVITUDES" ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"1- CONSTITUTION DE SERVITUDE par

"Aux présentes sont à l'instant intervenus :

©AVOVENTES.FR

"B- Fr ce qui concerne le surplus de la propriété

"Le fonds dominant de la servitude qui vient d'être créée, en ce qui concerne cette propriété est constituée sur les parcelles suivantes :

- *Section G, N° 284, "Les Carpenèdes", pour : 7 a 00 ca,
 - *Section G, N° 285, "Les Carpenèdes", pour : 15 a 45 ca,
 - *Section G, N° 281, "Les Carpenèdes", pour : 1 ha 18 a 39 ca,
 - *Section G, N° 29, "Les Carpenèdes", pour : 1 a 98 ca,
 - *Section G, N° 31, "Les Carpenèdes", pour : 2 a 30 ca,
 - *Section G, N° 32, "Les Carpenèdes", pour : 19 a 80 ca,
 - *Section G, N° 33, "Les Carpenèdes", pour : 29 a 90 ca,
 - *Section G, N° 34, "Les Carpenèdes", pour : 44 a 80 ca,
 - *Section G, N° 44, "Les Carpenèdes", pour : 6 a 20 ca,
 - *Section G, N° 45, "Les Carpenèdes", pour : 53 a 99 ca,
 - *Section G, N° 46, "Les Carpenèdes", pour : 10 a 61 ca,
 - *Section G, N° 47, "Les Carpenèdes", pour : 23 a 75 ca,
 - *Section G, N° 48, "Les Carpenèdes", pour : 1 a 75 ca,
 - *Section G, N° 49, "Les Carpenèdes", pour : 5 a 50 ca,
 - *Section G, N° 50, "Les Carpenèdes", pour : 7 a 30 ca,
 - *Section G, N° 51, "Les Carpenèdes", pour : 2 a 40 ca,
 - *Section G, N° 52, "Les Carpenèdes", pour : 3 a 95 ca,
 - *Section G, N° 53, "Les Carpenèdes", pour : 17 a 50 ca,
- "Soit ensemble pour une contenance cadastrale globale de : 3 ha 73 a 07 ca."

"II- Constitution de Servitude

acquéreurs, préalablement à la constitution de servitude qui va suivre, exposent ce qui suit :

"La servitude de pompage qui a été créée ci-dessus par au profit de la propriété vendue aux termes des présentes par

et du surplus de cette propriété restant appartenir en eau, des deux propriétés dont s'agit, par pompage dans la rivière de"la Siagne,

"La ou les canalisations depuis la station de pompage jusqu'à la propriété vendue passeront par les chemins communaux et les routes.

"A cet égard, déclarent faire leur affaire personnelle, pour obtenir toutes autorisations de passage dans les chemins communaux et les routes.

"CECI EXPOSE, les comparants créent la servitude perpétuelle dont la teneur suit :

et leurs ayants-droit, auront le droit de se-brancher à la canalisation d'eau, qui, partant de la rivière de la Siagne, arrivera à la partie vendue,

"Ce branchement devra être effectué à la canalisation arrivant dans la propriété de telle sorte qu'elle passe à moins de deux mètres de la limite Nord-Est et Sud-Est de la propriété vendue, aux frais exclusifs des et de leurs ayants-droit qui auront, si besoin est, le droit de passage dans la propriété depuis le point de branchement jusqu'au surplus de la propriété

"Si ou leurs ayants-droit entendent bénéficier de cette constitution de servitude, ils devront avant d'effectuer le

112 TP

Métrage		Contenance	
N°	Section	Contenance	Contenance
284	G	7 a 00 ca	
285	G	15 a 45 ca	
281	G	1 ha 18 a 39 ca	
29	G	1 a 98 ca	
31	G	2 a 30 ca	
32	G	19 a 80 ca	
33	G	29 a 90 ca	
34	G	44 a 80 ca	
44	G	6 a 20 ca	
45	G	53 a 99 ca	
46	G	10 a 61 ca	
47	G	23 a 75 ca	
48	G	1 a 75 ca	
49	G	5 a 50 ca	
50	G	7 a 30 ca	
51	G	2 a 40 ca	
52	G	3 a 95 ca	
53	G	17 a 50 ca	
		Total	3 ha 73 a 07 ca

branchement, rembourser : , ou à leurs ayants-droit. La totalité du coût de la canalisation qui aura été installée par ou leurs ayants-droit, depuis la station de pompage créée dans la propriété et le point de branchement, dans cette hypothèse, la portion de canalisation dont s'agit, sera commune et devra être entretenue à frais communs par les deux propriétaires qui en auront l'usage.

auront l'usage de la canalisation commune un jour sur deux, pour la propriété les jours impairs et la propriété les jours pairs, et ce, de neuf heures du matin à neuf heures du matin du jour suivant, chaque partie s'obligeant à fermer la vanne au plus tard à pareille heure, ou leurs ayants-droit, édifieront à leurs frais, une station de pompage contigüe à celle de la propriété sans terrain grevé de servitudes.

Fonds Servant :

"Le fonds servant de cette servitude est constitué par la parcelle vendue aux termes des présentes, par

savoir :

- "Section B, N° 282, "Les Carpenèdes", pour : 1 ha 16 a 30 ca,
- "Section G, N° 283, "Les Carpenèdes", pour : 5 a 94 ca,
- "soit ensemble pour une contenance cadastrale globale
- "de : 1 ha 22 a 24 ca,

Fonds Dominant,

"Le fonds dominant de cette servitude est constituée par le surplus de la propriété des vendeurs, cadastrée, savoir :

- "Section G, N° 284, "Les Carpenèdes", pour : 7 a 00 ca,
- "Section G, N° 285, "Les Carpenèdes", pour : 15 a 45 ca,
- "Section G, N° 281, "Les Carpenèdes", pour : 1 ha 18 a 39 ca,
- "Section G, N° 29, "Les Carpenèdes", pour : 1 a 98 ca,
- "Section G, N° 31, "Les Carpenèdes", pour : 2 a 30 ca,
- "Section G, N° 32, "Les Carpenèdes", pour : 19 a 80 ca,
- "Section G, N° 33, "Les Carpenèdes", pour : 29 a 90 ca,
- "Section G, N° 34, "Les Carpenèdes", pour : 44 a 80 ca,
- "Section G, N° 44, "Les Carpenèdes", pour : 6 a 20 ca,
- "Section G, N° 45, "Les Carpenèdes", pour : 53 a 99 ca,
- "Section G, N° 46, "Les Carpenèdes", pour : 10 a 61 ca,
- "Section G, N° 47, "Les Carpenèdes", pour : 23 a 75 ca,
- "Section G, N° 48, "Les Carpenèdes", pour : 1 a 75 ca,
- "Section G, N° 49, "Les Carpenèdes", pour : 5 a 50 ca,
- "Section G, N° 50, "Les Carpenèdes", pour : 7 a 30 ca,
- "Section G, N° 51, "Les Carpenèdes", pour : 2 a 40 ca,
- "Section G, N° 52, "Les Carpenèdes", pour : 3 a 95 ca,
- "Section G, N° 53, "Les Carpenèdes", pour : 17 a 50 ca,
- "Soit ensemble pour une contenance cadastrale globale
- "de : 3 ha 73 a 07 ca,

"III- Constitution de servitude par

accordent à titre de servitude normale au profit de la propriété vendue à un droit d'écoulement de ses eaux usées et de ses eaux pluviales, dans la parcelle cadastrée sous le numéro 284 de la Section G,

Handwritten signature and initials: "Moz TP"

Administrative stamp and form on the right margin, containing fields for registration details, dates, and official seals.

"Le bénéficiaire de cette servitude devra prendre toutes dispositions utiles, pour que l'écoulement de ces eaux ne s'effectue pas dans les parcelles contigües.

"Le fonds servant :

"Le fonds servant de cette servitude est constitué par la parcelle 284 de la Section G, d'une contenance de sept ares,

"Le fonds dominant :

"Le fonds dominant de cette servitude, est constitué par la propriété vendue i

cadastree :

"Section G, N° 282, "Les Carpenèdes", pour : 1 ha 16 a 30 ca,

"Section G, N° 283, "Les Carpenèdes", pour : 5 a 94 ca,

"Soit ensemble pour une contenance cadastrale globale de :

"1 ha 22 a 24 ca,

2°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître DUVRIER, Notaire à VALBONNE, le 12 Mars 1982, publié le 1er Avril 1982, volume 6204, Numéro 15, il a été constitué au profit des parcelles constituant l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, une servitude de tout à l'égoût, grevant les parcelles cadastrées Section G, Numéros 84 et 274, appartenant à

3° RAPPEL DU LOTISSEMENT (énoncé dans l'acte du 29 Avril 1981, sus-visé),

"EXPOSE,

"1°/ La parcelle de terrain faisant l'objet de la vente forme le LOT DEUX du LOTISSEMENT simplifié autorisé suivant Arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes du 6 Mai 1969, déposé au rang des minutes de Maître DAGNONOT, Notaire à CANNES, le 23 Juin 1969 et publié à la Conservation des Hypothèques de GRASSE, le 10 Juillet 1969, volume 9895, Numéro 6,

"A) A cet égard, dans l'acte ci-après énoncé dans l'origine de propriété reçu par Me DAGNONOT, alors Notaire à GRASSE le 16 Février 1970, il a été dit ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"A la suite d'une autorisation de détachement de parcelle délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, le huit juin mil neuf cent soixante deux, les parcelles ci-dessous ont été vendues :

"Suivant acte reçu par Maître PERETTI, Notaire à GRASSE, le douze Novembre mil neuf cent soixante deux, une parcelle à détacher de la propriété dont s'agit d'une surface de un hectare vingt deux ares, vingt quatre centiares,

"Cette vente a été publiée au Bureau des hypothèques de GRASSE le douze Mars mil neuf cent soixante trois, volume 5531, numéro 12,

"II - En vue de la présente vente,

ont soumis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes un projet de lotissement en deux lots de la totalité de la propriété dont s'agit et ainsi qu'on l'a vu ci-dessus, à la date du six Mai mil neuf cent soixante neuf,

"Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a approuvé ce projet de lotissement dans les termes ci-après littéralement rapportés :

"PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES Ponts et Chaussées Urbanisme et Construction - République Française,

Handwritten signature and initials: HUZ TP

Administrative stamp and filing information on the right margin, including a grid of numbers and text.

"ARTICLE 3.

"Le lotisseur est tenu de verser, pour le compte du département des Alpes-Maritimes, une redevance d'espaces verts s'élevant à 4.530 Francs décomptée suivant les modalités ci-après,

"Un droit fixe de 1.000 Francs par lot soit pour le Lot numéro 2 : 1.000 Francs.

"un droit proportionnel égale à 1/100 du droit fixe par 100 m2 ou fraction de 100 m2 de la surface du lot excédant 2.000 m2, soit pour le lot numéro 2 : 3.530 Francs,

"Cette redevance peut être acquittée en espèces par chèque bancaire, versement ou virement postal à la Trésorerie Générale des Alpes-Maritimes (Service départemental) 13, Rue Saint-François de Paule à NICE C.C.P. MARSEILLE 9040 00,

"Le bulletin annexé au présent arrêté devra être joint au versement,

"La délivrance du certificat administratif prévu à l'article 2 du présent arrêté sera notamment subordonnée à la justification du paiement de cette somme.

ARTICLE 4.

"Messieurs les Secrétaires Généraux de la Préfecture sont chargés de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

"Monsieur le Sous-Préfet de GRASSE,

"Monsieur le Maire de PEGOMAS,

"Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement du Logement à NICE.



"Les vendeurs procédant actuellement aux formalités ordonnées par ledit Arrêté en vue de la délivrance du certificat administratif mais sans attendre la délivrance de ce certificat, ils ont requis le Notaire soussigné de réaliser la vente du terrain de l'immeuble dont s'agit au profit de la S.C.I. DOMAINE DE LA FENERIE, sous la condition suspensive bien entendu de l'obtention de ce certificat administratif ce qui est "réalisé par les présentes.

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 servitudes administratives.

Cependant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES a obtenu de la mairie de PEGOMAS , un certificat d'urbanisme d'information, en date du 23 novembre 2021, dont photocopie est annexée ci-après.

Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES insère le présent certificat d'urbanisme à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite note.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du SYNDICAT DE COPROPRIETE LES JARDINS DE SALOME, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant constitué Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

NUMEROTAGE

Il résulte d'un certificat délivré par la Mairie de PEGOMAS, que les biens mis en vente portent le numéro :

* 471, chemin des Carpénèdes

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il résulte du certificat d'urbanisme sus-visé que les biens mis en vente

. SONT SITUES DANS UNE ZONE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE AU PROFIT DU PREFET

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



MAIRIE DE PEGOMAS

CERTIFICAT D'URBANISME
N°006 090 21 E 0116
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE DU 25/10/2021
Adresse du terrain : 471 Chemin des Carpenèdes 06580 PEGOMAS
Cadastré : Section G N°518 et N°519
Superficie (Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) : 37 257 m ²
Demandeur : SELARL KIEFFER MONASSE, Société d'Avocats
Adresse du demandeur : 15 Avenue Robert Soleau – CS 30004 – 06605 ANTIBES

Le Maire au nom de la commune,
Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L410-1 et R410-1 et suivants,
Vu la demande susvisée,

CERTIFIE :

ARTICLE UN : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

1- Règles applicables au terrain :

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n°2019_22 le 11 mars 2019, **Zone U3**

2- Droit de préemption :

- Le bien est inclus dans une zone de droit de préemption urbain simple au profit de la commune
- Le bien est inclus dans une zone de droit de préemption urbain simple au profit du Préfet**
- Le bien est soumis au droit de préemption de la SAFER
- Le bien est situé dans une zone de préemption sur les fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de beaux commerciaux (délibération du Conseil Municipal du 13 novembre 2007)

ARTICLE DEUX : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Risques naturels :

Le fonds est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation – approuvé le 20 juillet 2003

L'ensemble de la parcelle est en zone B1 (risque modéré lié aux crues torrentielles) et en zone rouge (risque fort).

NB : Une procédure de révision du PPRI a été lancée le 5 décembre 2017 par arrêté préfectoral de prescription de l'élaboration d'un nouveau PPRI propre à Pégomas.

L'ensemble de la parcelle restera en zone B1 (risque modéré lié aux crues torrentielles) et en zone rouge (risque fort).

Le terrain est concerné par le Plan de Prévention des Risques Incendie approuvé le 28/12/2001
Le fonds est en zone bleue - B2 (aléa faible).

Risque sismique : La commune est classée en catégorie 3 pour le risque sismique. Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur responsabilité des règles de construction parasismique.

Sols argileux : La parcelle est en zone d'aléa faible concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

Le terrain est situé en zone de risque naturel de catégorie 3 : aptitude à la construction faible à moyenne, étude géotechnique indispensable pour collectifs.

Défrichement : Une demande d'autorisation de défrichement pourra vous être demandée lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (à vérifier auprès de la DDTM).

L'ensemble du territoire communal est concerné par la servitude T7 relative aux relations aériennes.

ARTICLE TROIS : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme)

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe d'Aménagement Communale – délibération du CM en date du 21.11.2011 – taux : 5 %
<input checked="" type="checkbox"/>	Redevance d'archéologie préventive (<i>lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive</i>)
NB : La commune a instauré la taxe sur les terrains devenus constructibles par délibération du Conseil municipal le 13/11/2007.	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>• <i>par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.</i>
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) (article L. 1331-7). <i>La taxe d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse depuis le 1^{er} janvier 2020 sera notifiée par leurs services.</i>

ARTICLE QUATRE : DISPOSITIONS D'URBANISME PARTICULIERES AFFECTANT LE TERRAIN

- ⊗ Terrain concerné par un emplacement réservé : n° 10 au bénéfice de : la Commune
Nature : Aménagement du chemin des Carpenèdes à 8 mètres de plateforme
- ⊗ Terrain inclus dans un périmètre de mixité sociale (Article L.151-15 du Code de l'urbanisme)
- ⊗ Terrain inclus dans un périmètre de majoration du volume constructible (Article L.151-28 2° du CU)

Le présent certificat comprend 3 pages

PEGOMAS, le 23 novembre 2021

Pour toute demande de renseignements,
s'adresser à :

MAIRIE DE PEGOMAS
Service URBANISME
169 Avenue de Grasse

06580 PEGOMAS

☎ : 04.93.42.22.22
urbanisme@villedepegomas.fr




Maire de Pégomas

*La copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.
Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme.*

INFORMATIONS :

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Au delà du délai de validité du certificat d'urbanisme, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire...).

EFFET DU CERTIFICAT : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation d'urbanisme dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE : (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'exécède pas 150 m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface hors œuvre brute).

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privées telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement ou de la copropriété...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

La mairie de PEGOMAS a adressé à l'avocat poursuivant, le courrier ci-après reproduit :

DEPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES
—
Arrondissement de Grasse
—
MAIRIE DE PEGOMAS



06580
—
Téléphone : 04 93 42 22 23

REPUBLIQUE FRANÇAISE
—
RECU le 25 AOUT 2021
Pégomas, le 19 août 2021

KIEFFER – MONASSE & ASSOCIES
Notaire
15 Avenue Robert Soleau
CS 30004
06805 ANTIBES Codex

Maire,

En réponse à votre courrier ci-dessus référencé, je vous informe que l'immeuble situé 471 Chemin des Curspénées, résidence « Les Jardins de Salomé », et cadastré section G n°518 et 519, a été édifié suivant :

- Le permis de construire n° 006090 83 E1016 délivré le 18.07.83 à la SCI Azur Loisirs ;
- Le permis de construire n°006090 85 E0073 délivré le 09.12.85 à la SCI Azur Loisirs pour 108 logements ;
- Le permis de construire modificatif n°006090 85 E0073 délivré le 13.06.86 à la SCI Azur Loisirs ;
- Le transfert délivré le 08.06.1988 au profit de la SCI SUN PROMO ;
- Le permis de construire n°006090 89 E0200 délivré le 10.05.90 à la SCI SUN PROMO pour le déplacement de l'implantation des bâtiments et l'augmentation de la SHON ;
- Les déclarations d'achèvement de travaux déposées :
 - Ilot F le 29.08.87 ;
 - Ilot D le 02.05.89 ;
 - Ilot E le 06.05.89 ;
 - Ilot B le 01.09.91 ;
 - Ilots A et C le 31.12.90 ;
- La déclaration préalable n°006 090 13 E0050 délivrée le 13/02/2014 à N.G. pour la construction d'un local technique de 2,38 m² de SHON.
- Le certificat de conformité n'a pas été délivré.

En outre, cet ensemble immobilier est situé dans une zone de Droit de Préemption Urbain Simple.

Par ailleurs, je vous informe que l'immeuble ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril, d'hygiène ou d'insalubrité et qu'à notre connaissance il n'existe pas de contentieux en cours en matière d'urbanisme à son encontre.

Vous souhaitant bonne réception de ces informations, veuillez agréer, Maire, mes salutations distinguées.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,
au Patrimoine et à l'Agriculture,

Ces informations ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne saurait engager la responsabilité du poursuivant en cas d'inexactitude, l'adjudicataire devant vérifier toutes informations à ce sujet.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du SYNDICAT DE COPROPRIETE LES JARDINS DE SALOME, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant constitué Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

MISE A PRIX

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

24 000.00 €

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.

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.

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 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.

CLAUSE SPECIALE

1- SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

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.

2- SUR LA 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 afin de permettre l'enregistrement.

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.



Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

*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.



*Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse*

21

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.

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

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’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 AMIABLE 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 revêtu 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.

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.

A ANTIBES

Le 13 JANVIER 2022

Signé N. NIVASSE

Avocat associé

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