

## CABINET

**De Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES, avocats au Barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES, 15 avenue Robert Soleau.**

## 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 :

**Un appartement dans une résidence hôtelière dénommé « Résidence VIRGINIA », sis à GRASSE (AM), 57, avenue Pierre Sémard**

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

**QUALITE DES PARTIES**

La vente est poursuivie A LA REQUETE DE :

**Le CREDIT FONCIER DE FRANCE**, société anonyme au capital de 1.331.400.718, 80 euros, dont le siège social est dont le siège social est 19, rue des Capucines à 75001 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses Président, Directeur et Administrateurs en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège.

**CREANCIER POURSUIVANT**

Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Nathalie MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES**, Avocats au barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES CEDEX, 15 avenue Robert Soleau.

A L'ENCONTRE DE :



**PARTIE SAISIE**

*N'ayant pas constitué Avocat Postulant ;*

## PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

- 1- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître BERAUDO, notaire à GRASSE le 21 avril 2008, contenant vente en état futur d'achèvement par la société dénommée « SCI VIRGINIA », au profit de  
 et prêt à ces derniers par le CREDIT FONCIER DE FRANCE de la somme principale de 122.286 euros, avec affectation hypothécaire des biens ci-après désignés.
- 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 22 septembre 2022 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 14 novembre 2022 volume 2022P numéro 163 d'avoir à régler la somme de 33 964.79 € visée dans le décompte de créance ci-après annexé, arrêté au 15 juin 2022



Direction des Opérations Particuliers  
 Service Contentieux  
 TSA 83338  
 92294 NANTERRE CEDEX 9

AVOVENTES FR

Crédit N° : 284979A  
 Suivi par : A9831494

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

Décompte crédit 284979A		au 15/06/2022	
	Vente	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 06/06/2022			31 760,00 €
Solde débiteur au 06/06/2022		0,00 €	
<b>Créance exigible au 06/06/2022</b>		<b>0,00 €</b>	<b>31 760,00 €</b>
Indemnité d'expiration 7,00% calculée sur la base de 31 760,00€ = 2 223,20 € (pour mémoire)			
Report au 06/06/2022		0,00 €	31 760,00 €
Versements de la période			
Intérêts au 15/06/2022 (calculés sur le principal de la période précédente)	-26,75 €		
Report au 15/06/2022	-14,41 €	0,00 €	31 741,59 €
Indemnité d'expiration 7,00%			
Report au 15/06/2022	2 223,20 €		
	2 223,20 €	2 223,20 €	31 741,59 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 15/06/2022</b>			<b>33 964,79 €</b>

(sous réserve d'imputation des frais de procédure, des intérêts pénalisateurs et des cotisations d'assurance)

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux de prêt de 3,05% sur la base du solde principal de la période précédente.

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 15 juin 2022, date de l'arrêté de compte.

Par ailleurs, le CREDIT FONCIER DE FRANCE a fait délivrer à [redacted] suivant exploit de Maître Christophe VERCELLONE, en date du 12 décembre 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 divisées et indivises d'un ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière situé à GRASSE (AM), 57, avenue Pierre Séward, cadastré section BK numéros 302-304-306, objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 4 septembre 2007 volume 2007P numéro 7643, savoir :

le lot numéro 13 : un appartement de 2 pièces n° 107, situé au rez-de-chaussée et les 152/10000 de la propriété et du sol.

## **DESCRIPTION – OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ**

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé par Maître Christophe VERCELLONE, en date du 26 octobre 2022

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

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

## **BAIL COMMERCIAL**

Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER – MONASSE & ASSOCIE a obtenu auprès de la société DG HOTELS une copie du bail ci-après annexé.

Cette dernière a également précisé ce qui suit :

*« le bail n'a pas été renouvelé, il est en tacite reconduction et peut donc être résilié (en respectant les dates et délais) sous condition d'un paiement de l'indemnité d'éviction. »*

Cette information est donnée à titre indicatif

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.



## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE**

L'acte reçu par Maître BERAUDO, notaire à GRASSE, le 21 avril 2008, contient un chapitre « ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE ROURE », ci-après reproduit :

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE "ROURE"**

Les biens objets des présentes sont situés à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté "ROURE" créée aux termes d'un arrêté du Conseil municipal de la Commune de GRASSE en date du 20 juin 2002, comme cela est exposé ci-dessus.

#### **DEPOT DE PIECES**

L'ensemble des pièces de cette Zone d'Aménagement Concerté, et les justificatifs des publicités à effectuer en vertu de l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme, ont été déposées aux rang des minutes de Maître Jean-Philippe VOUILLON, notaire à GRASSE, suivant acte de dépôt reçu le 05 novembre 2002, et dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE, le 28 novembre 2002, volume 2002 P, numéro 10352.

Cette information est donnée à titre indicatif

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION EN RESIDENCE HOTELIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – DECLARATION ET INFORMATION DE L'ACQUEREUR**

L'acte reçu par Maître BERAUDO, notaire à GRASSE, le 21 avril 2008, contient un chapitre « DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION EN RESIDENCE HOTELIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – DECLARATION ET INFORMATION DE L'ACQUEREUR », ci-après reproduit :

**A - RESIDENCE HOTELIERE - DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR**

**L'ACQUEREUR** déclare vouloir faire la présente acquisition dûment informé que la destination finale projetée de l'ensemble immobilier objet des présentes sera la location de locaux meublés avec fournitures de services dans le cadre de l'exploitation d'une résidence hôtelière classée en conformité avec l'arrêté du 14 février 1986 du Ministère du Commerce Extérieur et du Tourisme.

A cet effet, **L'ACQUEREUR** déclare à l'instant même acquérir le ou les biens immeubles objet des présentes en vue de les louer aux termes d'un bail commercial au profit de la société dénommée **RESID'HOTEL DEVELOPPEMENT TOURISME, Société par actions simplifiées au capital de 38.000,00 €** ayant son siège social à **MOUGINS (Alpes-Maritimes), 45 Allée des Ormes, Bâtiment B – ZAC des Ormes – 06255 MOUGINS CEDEX**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **CANNES** sous le numéro **478 272 313**.

Pour une durée de **NEUF ANNEES ET TROIS MOIS** à compter de la livraison des biens

**L'ACQUEREUR** déclare que la société exercera dans ce local l'activité d'exploitation de résidence hôtelière classée, ou dans l'hypothèse où le classement ne serait pas obtenu, une exploitation para-hôtelière consistant en la sous-location meublée des biens pour des périodes de temps déterminées avec fourniture de différents services ou prestations para-hôtelières à ses clients, conformément à la législation applicable.

**L'ACQUEREUR** déclare enfin que ce bail résultera d'un acte sous seing privé qui sera régularisé en suite de la présente sans le concours du notaire soussigné et pour lequel il déclare avoir déjà eu connaissance dès avant ce jour et en faire son affaire personnelle.

## **B - INFORMATIONS PARTICULIERES**

### **Sur la Propriété Commerciale du bail**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'en vertu de ce bail le locataire bénéficiera d'un droit de renouvellement au terme du bail.

### **Sur la TVA applicable aux résidences hôtelières**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que l'assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée du bail qu'il se propose de consentir à la société RESIDEHOTEL DEVELOPPEMENT TOURISME et pour laquelle il envisage de demander le remboursement, est subordonné au respect des prescriptions fixées à l'article 261 D 4ème du Code Général des Impôts et de l'Instruction Administrative du 11 Avril 1991 n° 3 A-9-91.

En effet, il est ici rappelé que les locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée.

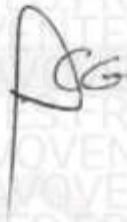
Toutefois, cette exonération comporte des exceptions notamment en ce qui concerne les résidences hôtelières classées, en vertu de l'article 261-D-4ème du Code Général des Impôts ci-après littéralement rapportées par extraits:

**4 \* Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.**

*Toutefois, l'exonération ne s'applique pas:*

- a. *Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat;*
- b. *Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuée à titre onéreux et de manière habituelle comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les Etablissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée de la clientèle.*
- c. *Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées au a ou au b*
- d. *Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.*

*Ces villages résidentiels de tourisme s'inscrivent dans une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs définie par l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme.*

M.E.  F.G.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé que l'exploitation en résidence hôtelière est conditionnée par l'obtention à l'achèvement de l'ensemble immobilier objet des présentes d'un arrêté préfectoral de classement conformément à l'Arrêté sus-visé du 14 Février 1986 du Ministère du Commerce Extérieur et du Tourisme.

L'ACQUEREUR reconnaît que faute de classement en résidence hôtelière, l'assujettissement à T.V.A sera conditionné par la fourniture par l'exploitant en sus de l'hébergement d'au moins trois des services mentionnés à l'alinéa "b" de l'article 261-D-4ème du Code Général des Impôts

En conclusion, L'ACQUEREUR déclare et reconnaît être parfaitement informé des conditions et obligations à remplir pour relever à la fois du régime du meublé et du régime de la T.V.A sur le bail à consentir à l'exploitant.

En outre, L'ACQUEREUR déclare qu'il a déjà pris connaissance de ces modalités lesquelles ont été retranscrites dans le bail qu'il doit régulariser hors le concours ni la présence du notaire soussigné.

De tout ce qui précède, L'ACQUEREUR déclare en faire son affaire personnelle à ses risques et périls.

Sur les conséquences fiscales résultant de l'interruption du contrat de location de neuf années

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné savoir:

\*de l'obligation d'effectuer le reversement de la totalité de la T.V.A remboursée, en cas d'interruption du contrat initial de location avant l'expiration d'une durée de neuf années minimum conformément aux dispositions de l'article 178 Annexe II du C.G.I, comme étant la contrepartie d'activité réputée non soumise à la taxe sur la valeur ajoutée depuis le début de l'exploitation (article 271 du Code Général des Impôts),

\*\* de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la dix-neuvième année suivant celle de l'achèvement de l'ensemble immobilier (en réalité de la livraison des lots objet des présentes), faute de quoi, il serait tenu de procéder aux reversements de la T.V.A prévus par les articles 210 et 221 de l'Annexe II du Code Général des Impôts dans les conditions de droit commun.

Sur les Remises des factures

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de la nécessité d'obtenir des différents prestataires et intervenants en vue de satisfaire à la demande de remboursement ou de déduction de la TVA en sa qualité d'assujetti ainsi déclaré, toutes les factures nécessaires à son bon remboursement. Précision étant ici faite que dans ce cas le remboursement de TVA aurait lieu prorata temporis.

C - PRISE DE JOUISSANCE - MODALITES COMPLEMENTAIRES

Il est déclaré par L'ACQUEREUR et convenu qu'il fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, de la régularisation du bail commercial comme ci-dessus déclaré, puis de la poursuite et du renouvellement dudit bail à son échéance, ainsi que du maintien effectif à travers le bail de l'activité économique de résidence de tourisme ou de résidence avec services.

De son côté, LE VENDEUR déclare ne prendre aucun engagement sur l'exploitation, la poursuite de l'exploitation, ni sur le maintien du régime fiscal actuellement en vigueur, et s'obliger uniquement en ce qui le concerne, à assumer les obligations lui incombant en sa qualité de vendeur de biens immobiliers en l'état futur d'achèvement.

En conséquence, il est expressément convenu, dans les rapports existants entre VENDEUR et ACQUEREUR aux termes des présentes, que les biens immobiliers et mobiliers vendus aux présentes seront livrés libres de toutes location et occupation dans les conditions ci-dessus fixées au paragraphe "DISPOSITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE".

el

Il est toutefois expressément convenu que l'exploitant de la résidence hôtelière sera considéré comme valablement mandaté par L'ACQUEREUR en vue de la prise de possession conformément aux dispositions ci-dessus stipulées et ce sur simple production du bail commercial signé entre L'ACQUEREUR et l'exploitant de la Résidence.

---

**CONDITIONS PARTICULIERES RESULTANT DU  
REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT  
DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU PERMIS DE  
CONSTRUIRE (PLACES PARKING ROURE)**

L'acte reçu par Maître BERAUDO, notaire à GRASSE, le 21 avril 2008, contient un chapitre « CONDITIONS PARTICULIERES RESULTANT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU PERMIS DE CONSTRUIRE (PLACES PARKING ROURE », ci-après reproduit :

**B - CONDITIONS PARTICULIERES RESULTANT DU REGLEMENT DE  
COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU PERMIS DE  
CONSTRUIRE (PLACES PARKING ROURE)**

I - L'ACQUEREUR reconnaît avoir une parfaite connaissance des obligations, conditions particulières et servitudes instituées dans ces documents.

Il reconnaît au surplus en avoir une parfaite connaissance par la remise qui lui a été faite à l'appui de la notification du projet d'acte d'un exemplaire de ces documents qui sont restés en sa possession le temps nécessaire pour lui permettre de contracter en parfaite connaissance de cause.

Il s'oblige à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui en résultent de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit.

II - Il est ici rappelé que le VENDEUR s'est engagé, dans le cadre de l'obtention du permis de construire ci-dessus visé, à prendre en location dans les locaux du PARKING « ROURE » à GRASSE, 35 emplacements de stationnement à compter du mois de mai 2007 pour une durée de 15 ans, moyennant un loyer annuel permanent de 680 € (tva en sus) suivant convention sous-seing privé en date à GRASSE du 21 novembre 2005. Cet engagement est repris par l'exploitant de la résidence hôtelière dans le cadre de son bail commercial et pour la durée de celui-ci, et sera poursuivi par le syndicat des copropriétaires à la fin du bail commercial si celui-ci intervenait avant l'expiration de l'engagement initial.

## 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 la mairie de GRASSE GRASSE, un certificat d'urbanisme d'information, en date du 24 octobre 2022 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 de SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

## NUMEROTAGE

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

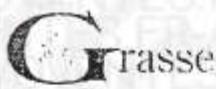
**\* 10, TRAVERSE DUPONT**

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il résulte d'une lettre de la Mairie de MAIRIE DE GRASSE que les biens mis en vente :

**. SONT SITUES DANS UNE ZONE SOUMISE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE**

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

	Hôtel de Ville BP 12069 06131 GRASSE CEDEX Tél 04.97.05.50.01	<b>CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION</b> <b>DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>	
	Demande déposée le : 07/10/2022	<b>N° CU00606922E0472</b>	
Par : SELARL KIEFFER MONASSE	Sur un terrain sis à : 57 Avenue Pierre Sémard 06130 Grasse		
Demeurant à : 15 Avenue Robert Soleau 06600 Antibes	Cadastéré : BK-0302, BK-0304, BK-0306 Superficie : 2229 m <sup>2</sup>		

MONSIEUR LE MAIRE DE GRASSE,

**CERTIFIE**

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2012-1255 du 29 octobre 2010 relatif à la prévention des risques sismiques,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt sur la commune de GRASSE approuvé le 13 juillet 2009 par arrêté préfectoral,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain de la commune de GRASSE approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2004 par arrêté préfectoral,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Commune de GRASSE porter à connaissance le 10 novembre 2021,

Vu la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Grasse approuvée le 06 novembre 2018 modifiée le 25 juin 2019,

Vu la délibération du 10 décembre 2020 relative à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC),

**SITUATION DU TERRAIN AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

Le terrain d'une superficie de 2229 m<sup>2</sup> est situé :

**ZONE UCb**

Le Plan Local d'Urbanisme est consultable sur le site internet de la commune rubrique VOS DEMARCHES / URBANISME / [www.ville-grasse.fr](http://www.ville-grasse.fr)

**CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

L'alignement et l'autorisation d'accès sur le Boulevard Emmanuel Rouquier et sur les chemin de la Madeleine Supérieur sont à solliciter auprès des Services Techniques Municipaux.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : N°7

**Protection des Vallons :**

- Vallons découverts protégés ( implantation à 15 mètres de l'axe)

**DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Droit de préemption urbain (D.P.U.) ; *simple*

Bénéficiaire : la Commune

*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

**NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Plan de Prévention du Risque Incendie - Le terrain se situe dans la :

Zone Blanche - Secteur non soumis au risque.

Plan de Prévention du Risque Inondation - Le terrain se situe dans :

Zone Blanche – Secteur non soumis au risque

Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain – Le terrain se situe dans :

Zone Bleue – Aléa limité (L)

Nature de l'aléa :

- G : Glissement de terrain

A5 – Canalisations publique d'eau et d'assainissement.

AC1– Servitudes de protection des monuments historiques inscrits.

PT3 – Télécommunications. Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication.

**INFORMATIONS PARTICULIERES**

SISMICITE : le terrain est concerné par la zone de sismicité 3 (risque modéré).

ARGILES : Aléa retrait gonflement des sols argileux : fort

DEFRICHEMENT : Zone non assujettie à la réglementation sur le défrichage

**EQUIPEMENTS PUBLICS/AVIS DE SERVICES**

VOIRIE : Desservi. Sont constructibles les terrains desservis

EAU POTABLE : L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement au réseau collectif.

ASSAINISSEMENT : Les eaux vannes et usées seront évacuées au réseau public d'eaux usées. Dans le cas où il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction ou que le raccordement s'avérerait techniquement difficile, l'assainissement par fosse septique individuelle est autorisé après consultation du Service Intercommunal « Eau et Assainissement » pour mise en conformité de l'existant et pour tout projet

ELECTRICITE : Branchement à solliciter auprès d'ENEDIS. Lorsque les lignes publiques d'électricité sont enterrées, les branchements prévus doivent l'être également.

**REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME**

TAXE D'AMENAGEMENT (TA) : communale (5%) et départementale (2.5%).

Participation pour le financement de l'assainissement collectif

Redevance archéologique préventive : 0.54 €/m<sup>2</sup>

GRASSE le 24 OCT. 2022

Par délégation du Maire,

L'Adjoint délégué à la planification et à l'aménagement durable du territoire, à la prospective urbaine, à l'urbanisme, à l'application du droit des sols, au foncier, à la mobilité et aux déplacements en lien avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité.** Le certificat d'urbanisme obtenu a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tout ordre et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Le bénéficiaire peut présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel la prorogation est demandée au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation d'un 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 l'égard du bénéficiaire. Si une demande d'autorisation est déposée (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
GRASSE

Section : BK  
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/07/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

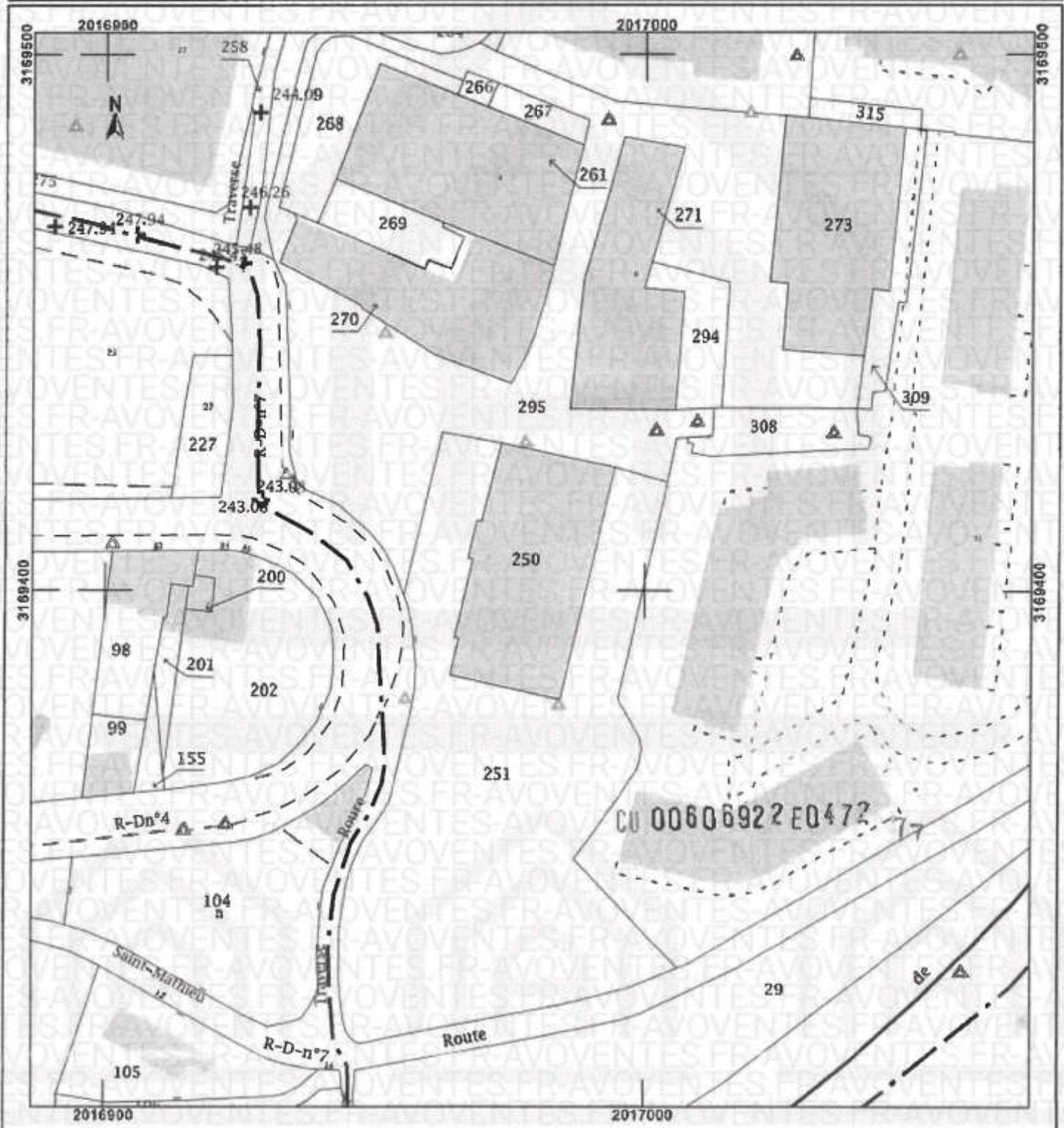
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 -fax  
cdf.grasse@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
GRASSE

Section : BK  
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 28/07/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29  
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 -fax  
cdif.grasse@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

CU 00606922E0472-77



## DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

L'acte reçu par Maître BERAUDO, notaire à GRASSE, le 21 avril 2008, contient un chapitre relatif aux permis de construire, ci-après reproduits :

### PERMIS DE CONSTRUIRE n°00606905<sup>E</sup>0084

Le VENDEUR déclare qu'il a été obtenu sur le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus un permis de construire un bâtiment à usage de résidence hôtelière d'une SHOB de 3.959 m<sup>2</sup>, accordé par Monsieur le Maire de GRASSE, le 29 novembre 2005, sous le numéro PC 00606905<sup>E</sup>0084.

Le permis de construire visé aux présentes a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de trois procès verbaux de constat établis par actes extrajudiciaires de Maître BARBONI, huissier de justice à GRASSE, en date des 9 décembre 2005, 9 janvier 2006 et 9 février 2006, attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie,

Cette autorisation d'urbanisme a fait l'objet d'un rapport suivant arrêté en date du 24 mai 2006,

La société BELLECHASSE S.A. n'a pas fait de recours contre cet arrêté.

Ce nouvel arrêté a lui même été rapporté suivant un arrêté en date du 25 septembre 2006, portant accord sur les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande correspondant au permis de construire susvisé n° PC 00606905<sup>E</sup>0084.

Cet arrêté n'a fait à ce jour l'objet d'aucun recours à la connaissance des parties.

### PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF n°00606905<sup>E</sup>0084B

Le VENDEUR déclare qu'il a été obtenu un permis de construire modificatif réduisant notamment la SHON autorisée à 2.828 m<sup>2</sup> par Monsieur le Maire de GRASSE, le 25 septembre 2006, sous le numéro PC 00606905<sup>E</sup>0084B.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de deux procès verbaux de constat établis par actes extrajudiciaires de Maître VENEZIA, huissier de justice à GRASSE, en date des 2 octobre 2006 et 31 janvier 2007 attestant l'affichage dudit permis tant sur le terrain qu'en Mairie.

Aux termes d'un courrier en date du 30 janvier 2007 émanant de la Mairie de GRASSE, il a été précisé que l'autorisation d'urbanisme précitée n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

Précision étant ici faite, que ces permis de construire initialement délivrés à la SA BELLECHASSE ont fait l'objet d'un transfert au profit de la SCI VIRGINIA suivant arrêté numéro PC 00606905<sup>E</sup>0084 T en date du 12 mars 2007, lequel a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un constat de Maître VENEZIA, huissier de Justice à GRASSE en date du 21 mars 2007.

Copie des pièces précitées sont demeurées annexées à l'acte de dépôt de pièce ci-après visé.

**DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER**

L'opération susvisée a fait l'objet d'une "déclaration d'ouverture de chantier" pour la totalité des travaux faite en mairie de GRASSE le 11 juin 2007 pour une ouverture de chantier à compter du même jour.

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 de SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, 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 :

**30 000 euros (TRENTE MILLE EUROS)**

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.

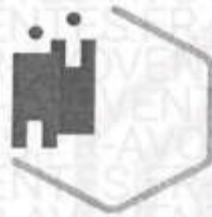
En conséquence :

- 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*

# SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>1</sup>

## **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.

## **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.

**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.

7

#### **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 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.

### **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<sup>er</sup> 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 15 DECEMBRE 2022

Signé N. MONASSE

Avocat associé

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