

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

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

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 bâtiment indépendant élevé d'un simple rez-de-chaussée avec terrain autour sis à ANTIBES (AM), 1509, chemin des Brusquets, cadastré section DT numéro 333

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie A LA REQUETE DE :

©AVOVENTES.FR

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**, Avocats au barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES CEDEX, 15 avenue Robert Soleau.

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 d'un jugement rendu par le tribunal de grande instance de GRASSE le 1^{er} avril 2019 signifié le 12 avril 2019 et le 15 mai 2019
 - 2- la grosse d'un arrêt rendu par la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 2 novembre 2021 signifié le 5 et 6 mars 2024
 - 3- Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, signifié signifié le 10 avril 2024 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES le 26 avril 2024 volume 2024P numéro 83
- d'avoir à régler les sommes ci-après, savoir :

- Principal.....	201 600.00 €
- intérêts au taux légal sur 201 600 € du 02/11/2021	
Au 01/04/2024 (avec majoration des intérêts	
au 02/01/2022	
.....	45 479.85 €
- dommages et intérêts.....	25 869.77 €
- article 700.....	3 000.00 €
- intérêts sur 3 000 euros du 02/11/2021 02/11/2021	
(avec majoration des intérêts à compter du 01/01/2022....	356.83 €
Total au 02/03/2023.....	276 306.45 €

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 2 mars 2023, date de l'arrêté de compte.

Par ailleurs, @AVOVENTES.FR a fait délivrer à la SARL @AVOVENTES.FR suivant exploit en date du 3 juin 2024, 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

Un bâtiment indépendant élevé d'un simple rez-de-chaussée avec terrain autour sis à ANTIBES (AM), 1509, chemin des Brusquets, cadastré section DT numéro 333.

DESCRIPTION – OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé par la SELARL JURI CANNES, commissaires de Justice à CANNES en date du 19 avril 2024

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

Par ailleurs, le cabinet CONSEILS & DIAGNOSTICS IMMOBILIERES 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
- le diagnostic électricité

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 l'adjudicataire poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la société aux termes, savoir :

- d'un jugement prononçant la résolution de la vente rendu par le tribunal de Grande Instance de GRASSE, le 1er avril 2019 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES le 4 mai 2023 volume 2023P numéro 12300
- et d'un arrêt de la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE du 2 novembre 2021 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES le 4 mai 2023 volume 2023P numéro 12301

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement les biens appartenait à pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, notaire à ANTIBES, en date du 25 janvier 2013, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES.

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

SERVITUDES

L'acte reçu par Maître LEPLAT, le 25 janvier 2013 contient un chapitre « SERVITUDES », ci-après reproduit :

RAPPEL DE SERVITUDES

CONSTITUTION DE SERVITUDES COMMUNES DU FAIT DE LA DIVISION

Les parties, vendeur et acquéreur, conviennent expressément en s'obligeant à leurs exécutions, les servitudes actives et passives ci-après définies :

Servitudes de passage de canalisation existante

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 333

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 332

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant supportera au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, et sans aucune indemnité quelconque, un droit de passage d'une canalisation souterraine d'adduction d'eau sur le tracé de la conduite existante qui dessert les deux pièces situées sur la parcelle DT 333 restant à appartenir à la

Cette canalisation partant du compteur d'eau situé derrière le bassin et traversant le terrain jusqu'au deux pièces (tracé en couleur verte sur le plan annexé après mention).

Le propriétaire du fonds servant s'engage à laisser l'accès libre pour effectuer tout travaux d'entretien ou de réparation sur ladite canalisation.

Les frais d'entretien et de travaux incombent au propriétaire du fonds dominant.

Les travaux devront être réalisés en apportant le minimum de nuisances au fonds servant, lequel devra être remis dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Servitudes de passage de canalisation existante RECIPROQUES

A-

Fonds servant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 333

Fonds dominant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 332

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant supportera au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, et sans aucune indemnité quelconque, un droit de passage d'une canalisation souterraine sur le tracé de la conduite existante qui part en amont de la pompe d'extraction (point II au plan) jusqu'à la limite de son terrain (point III au plan) figurant sous teinte rose au plan.

EC

B-4**Fonds dominant:**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 333

Fonds servant:

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 332

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant autorise le propriétaire du fonds dominant à se brancher sur cette canalisation au niveau de la pompe de relevage jusqu'à la station d'épuration.

Les propriétaires des fonds servants s'engagent à laisser l'accès libre pour effectuer tout travaux d'entretien ou de réparation sur ladite canalisation.

Les frais d'entretien et de travaux incombent :

- en totalité à le [] pour la canalisation partant du point I jusqu'à la pompe de relevage,
- à concurrence de moitié chacun pour la canalisation partant de la pompe de relevage au point IV du plan.

Les travaux devront être réalisés en apportant le minimum de nuisances au fonds servants, lesquels devront être remis dans l'état où ils ont été trouvés tant avant les travaux.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Un plan de servitude demeurera annexé après mention.

Usage de la terrasse et**écoulement des eaux de pluie****Fonds dominant :**

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 332

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 333

En raison de l'implantation de leurs constructions respectives et de la situation du toit terrasse de la construction constituant le fonds dominant (parcelle DT 333), les propriétaires sus-nommés reconnaissent que le fonds dominant surplombe une partie du fonds servant et que les eaux pluviales du fonds dominant peuvent s'écouler en partie sur le fonds servant.

En effet, le terrasse profitent au fonds dominant située devant la maison et autour de la piscine se prolonge pour partie sur le toit terrasse du deux pièces formant le fonds servant.

Ce toit terrasse est recouvert par une étanchéité qui protège le deux pièces des infiltrations d'eau.

Une terrasse démontable repose sur cette étanchéité qui appartient au fonds dominant.

EC

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant supportera au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, et sans aucune indemnité quelconque, une servitude d'avant toit et d'écoulement des eaux pluviales ainsi que cette servitude est matérialisée en couleur orange rayée de rouge, sur le plan ci-annexé.

Le propriétaire du fonds servant autorise le propriétaire du fonds dominant à conserver la terrasse démontable existante sur ledit toit terrasse en prenant toutes les précautions nécessaires lors de l'entretien ou le démontage ou remontage de ladite terrasse pour ne pas endommager l'étanchéité.

Le propriétaire du fonds dominant pourra jouir de la terrasse à loisir et l'utiliser à son profit ou au profit de toute autre personne, comme s'il en était plein et seul propriétaire, sous la seule réserve, qu'en cas de détérioration apportée à l'étanchéité ou au toit terrasse de son fait, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai. Le propriétaire du fonds dominant ne pourra en aucune façon élever de construction « en dur » sur ladite terrasse.

Par ailleurs, le propriétaire du fonds dominants s'engage à laisser libre l'accès à cette terrasse si des travaux d'entretien ou de remplacement de l'étanchéité devenaient nécessaires.

Le propriétaire du fonds servant prenant à sa charge le démontage de ladite terrasse, le cout des travaux d'entretien ou de réfection de l'étanchéité, ainsi que la remise en état de la terrasse démontable à l'identique.

Servitude de prospect en l'état actuel des constructions

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 332

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 333

Afin de sauvegarder le point de vue du fonds dominant, ce dernier surplombant le fonds servant, le propriétaire du fonds servant s'interdit, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au seul profit dudit fonds dominant et de ses propriétaires successifs, d'effectuer aucune construction ni clôture ni plantation, sauf celles dont la hauteur n'excéderait pas 2,5 mètres.

Servitude d'utilisation de la station d'épuration

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 333

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Commune : ANTIBES

Désignation cadastrale : DT 332

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude d'utilisation de la station d'épuration située sur la parcelle DT 332 et desservant tant la maison principale que le deux pièces situé sur la parcelle DT 333 restant à appartenir à la

Les frais et travaux d'entretien incomberont au propriétaire du fonds servant à concurrence de 5/7èmes et au propriétaire du fonds dominant à concurrence de 2/7èmes.

Département des
Alpes-Maritimes

Arrondissement de Grasse

Direction Générale Adjointe
Développement Economique et
Aménagement
Durable

Service Droit des Sols

Tél. : 04 92.90.51.60

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



VILLE D'ANTIBES

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la Commune

CU 06004 24 A0193
Date de la demande : 11/04/2024
Reçue le : 15/04/2024

Demandeur

Maitre MONASSE Nathalie
15 avenue Robert Soleau CS30004
06605 ANTIBES

1 - IDENTIFICATION

Adresse du terrain : 1509, Chemin des Brusquets
Référence(s) cadastrale(s) : DT0333

2 - TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain : 221,00 m²
(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

3 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain.

4 - ACCORDS NECESSAIRES

- Tout projet devra être soumis à l'avis du Ministre ou de son délégué chargé des sites et des monuments historiques.

5 - DROIT DE PREEMPTION

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption.

6 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques. Le terrain est situé dans le périmètre de protection historique de l'oppidum des Encourdoules (co-visibilité dans un rayon de 500 m).
- PM1 : Risques naturels, zones exposées aux risques d'incendies de forêts (zone de danger modéré - B1)

- **T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne et servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.**
- **AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits.**

7 - DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Antibes Juan-les-Pins approuvé le 29 mars 2019 par délibération du Conseil Municipal, rendu exécutoire le 09 avril 2019, a fait l'objet de la modification de droit commun n°1 du P.L.U., approuvée par délibération du conseil municipal du 15 mars 2022 et exécutoire le 25 avril 2022 et d'une modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 17 février 2023 et exécutoire le vendredi 24 février.
- Le terrain est situé en secteur :
 - ✓ **UDg : Quartiers péri-centraux - bâti individuel dominant**
(les dispositions figurent dans le règlement de la zone consultable en mairie ou sur le site internet de la commune : www.antibes-juanlespins.com).

Nota : il vous appartient de vérifier que l'unité foncière ne soit pas issue d'une division, conformément à l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

8 – NATURE DES SERVITUDES AUTRES

- Le terrain est situé dans une zone à risque fort dans le " Porter A Connaissance des risques de retrait-gonflement des argiles " transmis par le préfet des Alpes-Maritimes en date du 31 mars 2021.
- Le terrain est situé dans un périmètre de mixité sociale (secteur UDg) à 40 % pour toute surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² et/ou un nombre de logements supérieur ou égal à 12 (article L.151-15 du Code de l'urbanisme).

9 – TAXES ET PARTICIPATIONS

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat d'urbanisme :

- La Taxe départementale d'Aménagement, taux 2,5 %.
- Redevance d'Archéologie Préventive (Article L.524-2 du Code du Patrimoine).
- Taxe communale d'Aménagement au taux de 5 %.
- Le terrain est situé dans le périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Saint Maymes dans le Plan Local d'Urbanisme (articles L.151-6 et L.151-7-4° du Code de l'urbanisme).

Contributions et participations autres :

- Participation pour le renforcement ou extension du réseau ENEDIS (L.332-15 du Code de l'Urbanisme).
- Pour information, conformément à la délibération du 12/07/2012 et à l'article L 1331-7 du Code de la santé publique, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFCA) est instituée sur le territoire de la commune, en remplacement de la participation pour le raccordement à l'égout. Afin de savoir si vous êtes concerné par cette participation, il convient de vous rapprocher de l'unité instructions des raccordements, Direction Assainissement, Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis.

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation.

10 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent certificat est délivré sous réserve des dispositions de la loi Littoral, ainsi que de la prévention des risques naturels prévisibles, des risques sismiques (zone de sismicité risque 3), inondation et incendie.

La ville d'Antibes – Juan les Pins est concernée par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur depuis le 21/12/2018.

Nota bene : aucune zone de carrière n'est recensée sur la commune d'Antibes

Si votre terrain est concerné par une zone de risque ou par un « Porter à connaissance, l'ensemble des documents est disponible sur le site de la Direction Départementale des Territoires de la Mer des Alpes-Maritimes.

Antibes, le 18 AVR. 2024
Pour le Maire, Antibes-Juan les Pins,

Délégué à l'Urbanisme et aux Paysages Urbains

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat le même jour dans les conditions prévues à l'article R.410-19 du Code de l'urbanisme

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES**DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le délai de recours du bénéficiaire prend effet à compter de la notification du certificat. Il dispose, à partir de cette date, d'un délai de 2 mois pour exercer un recours contentieux ou un recours administratif. Dans ce dernier cas, l'autorité compétente dispose elle-même d'un délai de 2 mois pour se prononcer. Au-delà, le recours est rejeté. A compter du rejet express de son recours administratif ou à compter de la date à laquelle il est réputé rejeté, le bénéficiaire dispose d'un nouveau délai de 2 mois pour exercer un recours contentieux.

DUREE DE VALIDITE

La durée de validité du certificat d'urbanisme est fixée à 18 mois (article L.410-1 alinéa 4 du Code de l'urbanisme) à compter de la date de délivrance ou de tacite (articles L.410-1 alinéa 4 et R.410-12 du Code de l'urbanisme).

PROROGATION

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (article R.410-17 du Code de l'urbanisme).

RENSEIGNEMENTS

POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES, S'ADRESSER A :

MAIRIE D'ANTIBES
Direction de l'Urbanisme
11, boulevard Chancel
Bâtiment Orange Bleu
06600 ANTIBES
TEL : 04.92.90.51.60

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
ANTIBES

Section : DT
Feuille : 000 DT 01

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

Date d'édition : 26/10/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

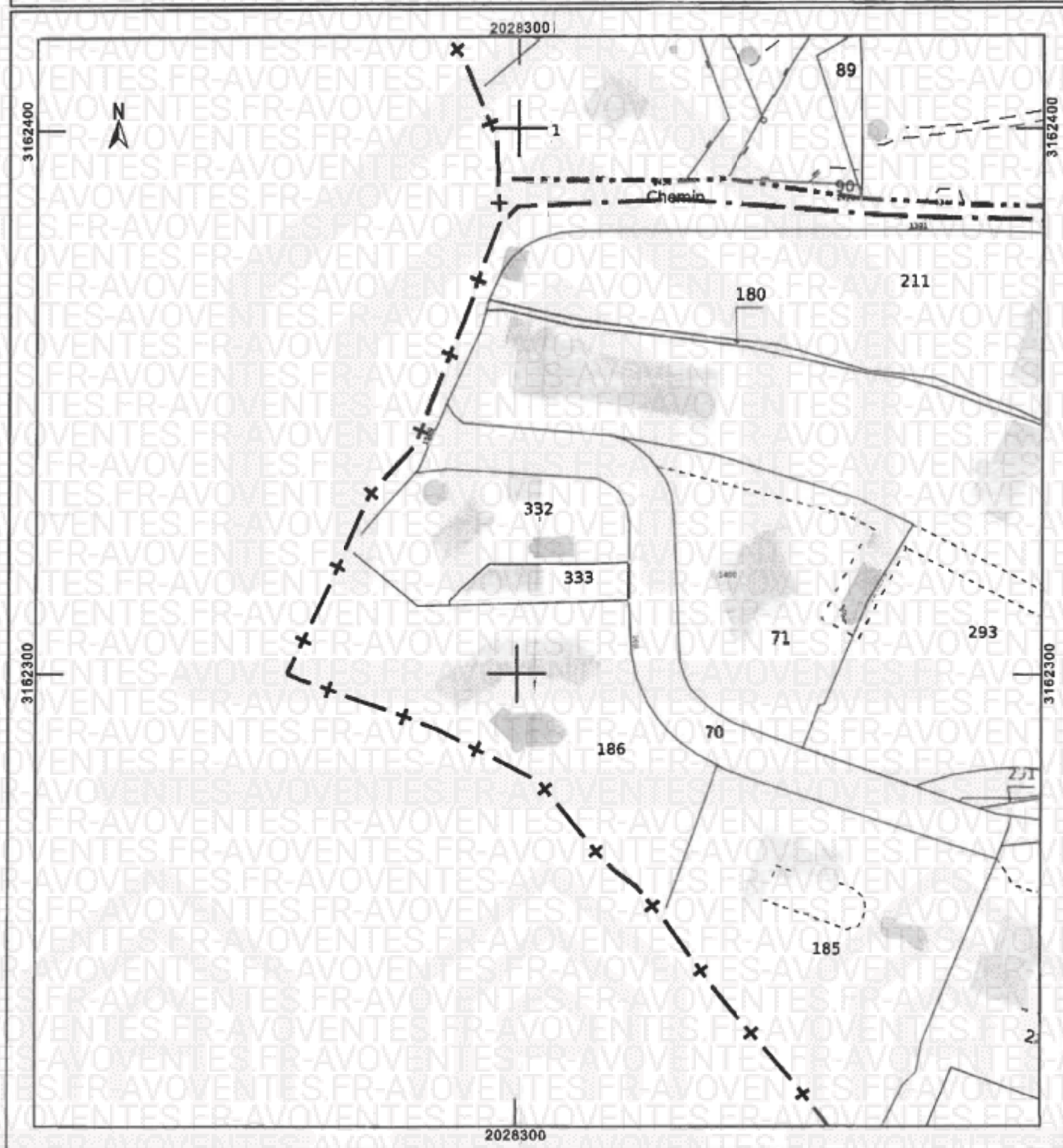
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ANTIBES

40, chemin de la colle B.P. 129 06164
06164 Juan-les-Pins Cedex
tél. 04.92.93.77.33 - fax 04.92.93.30.66
cdif.antibes@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
ANTIBES

Section : DT
Feuille : 000 DT 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 26/10/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

ANTIBES

40, chemin de la colle B.P. 129 06164

06164 Juan- les- Pins Cedex

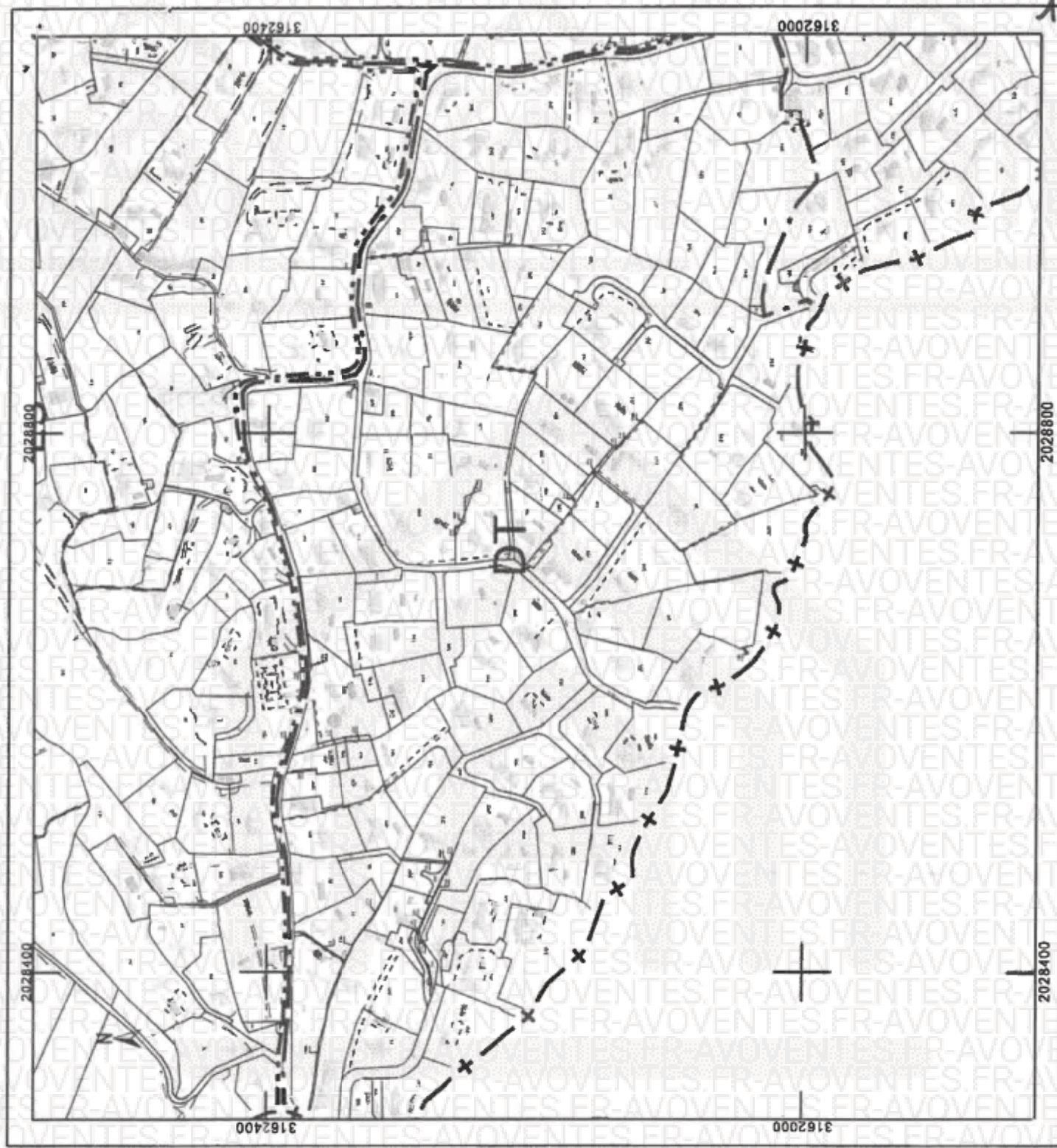
tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66

cdif.antibes@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2022 Direction Générale des Finances Publiques



NUMEROTAGE

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

*** 1509, CHEMIN DES BRUSQUETS**

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

. Ne sont pas situés à l'intérieur du périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé.

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

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

L'acte reçu par Maître LEPLAT, le 25 janvier 2013 contient un chapitre « CONSTRUCTION – RENOVATION DEPUIS DIX ANS », ci-après reproduit :

CONSTRUCTION - RENOVATION DEPUIS DIX ANS :

Le VENDEUR déclare que la propriété dont est issu le bien objet des présentes originairement cadastrée section DT numéro 85 a fait l'objet :

- D'un permis de construire pour la « construction d'une terrasse et modifications de façades », délivré par la mairie d'Antibes le 28 septembre 2011 sous le numéro PC 06004 11 A 0063,
- D'une déclaration de travaux pour l'implantation d'une piscine accordée le 26 août 2010 sous le numéro DP 06004 10 0291,
- D'une déclaration attestant de l'achèvement des travaux relatifs à la piscine et de leur conformité en date du 19 juillet 2012.
- D'une déclaration attestant de l'achèvement des travaux relatifs aux travaux de rénovation (terrasse + façade) et de leur conformité en date du 19 juillet 2012.
- D'une attestation de non contestation de la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) d'implantation de la piscine accordée par la mairie d'Antibes le 23 août 2012,
- D'une attestation de non contestation de la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) de rénovation (terrasse + modifications de façade) accordée par la mairie d'Antibes le 24 septembre 2012.

Il résulte au surplus d'un courrier de la mairie d'Antibes en date du 6 novembre 2012 ce qui suit et littéralement retranscrit :

« Par lettre citée en référence, vous me demandez de vous faire savoir Si :

- la déclaration préalable numéro 06004 10 A0291 accordée le 26 août 2010 à la S. ...
 - le permis de construire numéro 06004 11 A0063, délivré le 28 septembre 2011 à ...
- ont fait l'objet d'un recours ou d'une procédure de retrait.

J'ai l'honneur de vous informer qu'aucun recours ni retrait à l'encontre des autorisations susvisées n'a été enregistré, à ce jour, par mes services.
/...»

« Suite à votre demande, j'ai l'honneur de vous informer qu'aucun contentieux pénal relatif aux constructions réalisées conformément à la déclaration de travaux n° 06004 10A0291 accordée le 26 août 2011 et au permis de construire n° 06004 11A0063 délivré le 28 septembre 2011 n'a été enregistré à ce jour par mes services. »

Copie de ces documents demeureront ci-annexés après mention.

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 poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

ASSAINISSEMENT

L'acte reçu par Maître LEPLAT, le 25 janvier 2013 contient un chapitre « ASSAINISSEMENT », ci-après reproduit

ASSAINISSEMENT

Information :

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble vendu n'est pas desservi par le réseau d'assainissement public, et qu'il utilise un assainissement individuel de type station d'épuration installé en le 10 avril 2009 par la société PRESTIGE PLOMBERIE - demeurant à ANTIBES (06600) 1061 ch du Valbosquet, Villa Le Cabanon situé sur la parcelle DT numéro 332 propriété de la et faisant l'objet de la servitude mentionnée en première partie.

- que cette installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif en date du 12 octobre 2011 dont le rapport daté du 15 novembre 2011 est demeuré ci-annexé après mention.

Conclusions : « Représente un risque de pollution et nécessite des travaux de réhabilitation. »

- que les services du SPANC ont demandé au VENDEUR une analyse de l'eau en sortie de station afin de prouver l'absence de pollution dans le fonctionnement de la station.

A cet effet, le VENDEUR a mandaté la société AUDIT AZUR pour effectuer ce contrôle.

Il résulte d'un courrier de cette société en date du 5 novembre 2012 qui demeurera ci-joint et annexé après mention ce qui suit et littéralement retranscrit :

« Pour faire suite à votre demande, nous nous sommes rendus ce jour, lundi 05 novembre 2012 sur votre propriété, afin d'effectuer un prélèvement d'eau de sortie de micro station d'épuration.

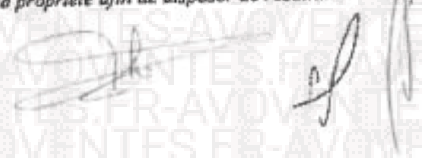
Nous avons constaté que bien que l'installation soit fonctionnelle, celle-ci ne reçoit plus d'effluents à traiter depuis plusieurs mois.

En conséquence, les résultats d'analyses que nous pourrions obtenir ne seront pas représentatifs de la qualité de traitement réel de la station.

Les tests bandelettes que nous avons effectués dans le compartiment clarificateur nous ont démontré une médiocre qualité d'eau, et nous vous avons déconseillé de procéder à la prise d'un échantillon.

Nous vous conseillons plutôt de réaliser cette opération pendant une période d'utilisation réelle et régulière de la propriété afin de disposer de résultats

EC



représentatifs du rendement épuration de l'installation. »

✶ - que les biens vendus étant inoccupés, il est à ce jour impossible de réaliser ledit contrôle.

Le VENDEUR déclare expressément que la station a été réalisée dans les règles de l'art, conformément aux prescriptions existant en 2009, lors de son installation et qu'elle a toujours bien fonctionné.

Le VENDEUR déclare au surplus l'avoir régulièrement entretenue ainsi qu'il résulte du carnet d'entretien mentionnant les dates d'entretiens annuels réalisés par la société PRESTIGE PLOMBERIE demeuré annexé après mention.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance de l'ACQUEREUR : « Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L 1331-1 à L 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %. ».

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 :

50 000 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 MAINLEVÉE

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

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.

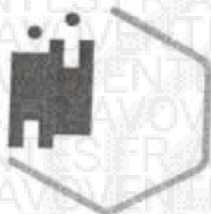
Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

L'état hypothécaire sur la publication du commandement saisie fait apparaître uniquement l'inscription prise par le poursuivant.

L'état hypothécaire sur publication du commandement de payer laisse apparaître les inscriptions et publications suivantes :

ANNEXES PROCEDURALES

1. Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement
2. Procès-verbal descriptif
3. Diagnostics immobiliers
4. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur



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 VENTE¹

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

Conseil national des barreaux

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Conseil national des barreaux

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

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

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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 6 juin 2024

Signé N. MONASSE

Avocat associé

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