

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**, au plus offrant et dernier enchérisseur :

Un appartement avec cave à VILLENEUVE LOUBET (AM), « Domaine des Hauts de Vaugrenier », Hameau 4, 4, Allée de l'Alcanal

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie

A LA REQUETE DE :

La Société LANDSBANKI LUXEMBOURG SA Société anonyme de droit luxembourgeois au capital de 54 000 000 euros, inscrite au R.C.S. du LUXEMBOURG sous le numéro B-78-804, dont le siège social est situé chez EBC, European Consulting Sàrl, à L-1617 Luxembourg, 66 rue de Gasperich, représentée par Monsieur Laurent FISCH, Avocat, pris en sa qualité de Liquidateur à la Liquidation Judiciaire de la société LANDSBANKI LUXEMBOURG SA, désigné à cette fonction suivant jugement du 27 avril 2022 du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et domicilié ès-qualités audit siège et ayant la capacité d'engager seul la banque en vertu d'un jugement du 14 novembre 2022 du même Tribunal.

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.

Ayant pour avocat plaissant **Maître Thierry GICQUEAU**, Association GICQUEAU-VERGNE, Avocat au Barreau de Paris, demeurant 4 rue Chalgrin 75116 PARIS

A L'ENCONTRE DE :

CAVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

N'ayant pas constitué Avocat Postulant ;

PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

1/ La copie exécutoire de l'acte reçu par Maître Renaud ARAL, notaire associé à NICE, membre de la SCP « Renaud ARAL, Catherine BONA-ARAL » dont le siège se trouve 23 avenue Jean Médecin, ledit acte reçu le 03 août 2007, contenant affectation hypothécaire par à la suite d'un prêt qui lui a été consenti par la Société dénommée LANDSBANKI LUXEMBOURG S.A. de la somme de 610.000 € le 14 mai 2007, les conditions du prêt étant rappelées dans l'acte.

2/ La grosse du jugement commercial rendu le 11 juillet 2018 par le tribunal commercial de et à Luxembourg ayant condamné au paiement d'une somme de 784.103,90 € au profit de LANDSBANKI Luxembourg S.A. en liquidation, outre intérêts conventionnels à compter du 30 septembre 2015 jusqu'à parfait paiement.

Ce jugement a été signifié à par Me Frank SCHAAL, huissier de justice à Luxembourg le 30 juillet 2018 à Luxembourg et le 08 août 2018 à la personne de par la SCP MORAND FONTAINE, huissiers de justice à CAGNES SUR MER.

- L'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Luxembourg le 15 juillet 2021, ayant jugé non fondé l'appel interjeté par et ayant confirmé le jugement du 11 juillet 2018.

Cet arrêt a été signifié à par Me Frank SCHAAL, huissier de justice à Luxembourg le 06 août 2021 et le 13 août 2021 à par Me BROSSARD-BERDAH, huissier de justice à ANTIBES.

Le certificat de non-cassation a été établi par Me HAMILIUS, Avocat, en date du 28 juin 2018, puis par le Greffier en Chef de la Cour Supérieure de Justice du Grand Duché du LUXEMBOURG, le 11 novembre 2021.

En conséquence, le jugement est définitif et a fait l'objet du certificat de l'article 53 du règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement Européen et du Conseil concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, lequel certificat a été signifié à le 11 février 2022.

Les titres ont fait l'objet d'une signification préalable à la délivrance du commandement à fin de saisie immobilière, sur le fondement de l'article 503 du CPC.

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 30 juin 2023 et publié au service de la publicité foncière le 24 juillet 2023 volume 2023 S n° 135 d'avoir à régler la somme de 1.096.810,59 €, décompte arrêté au 30 juin 2023, outre les intérêts conventionnels stipulés au prêt, à compter du 01 juillet 2023, suivant décompte de créance ci-après annexé en copie



maisonny avoine luxembourg

Landsbanki Luxembourg S.A. (en liq.jud.) c/ 3094520

Décompte au 30 juin 2023

Décompte suite au jugement du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg du 11 juillet 2018

Principal Commandé (EUR) : € 784,103.90
 Principal pour Intérêt (EUR) : € 784,103.90
 Du (date) : 30/9/2015
 Au (date) : 30/6/2023
 Marge : 2.00%
 Intérêts de Non-Paiement : 3.00%

Décompte (EUR):	
Principal Commandé	784,103.90 €
Intérêts	115,848.89 €
Intérêts de Non-Paiement	198,857.80 €
Total	1,098,810.59 €

Du (date)	Au (date)	Solde (EUR)	3M Euribor	Marge	Intérêts (I) (EUR)	Cumul I (EUR Taux majorés)	I N-P (EUR)
30/9/2015	31/12/2015	784,104	-0.04%	2.00%	3,327	-	6,011
31/12/2015	31/3/2016	784,104	-0.13%	2.00%	3,704	3,327	5,976
31/3/2016	30/6/2016	784,104	-0.24%	2.00%	3,480	7,632	6,004
30/6/2016	30/9/2016	784,104	-0.29%	2.00%	3,435	11,112	6,097
30/9/2016	31/12/2016	784,104	-0.30%	2.00%	3,404	14,547	6,123
31/12/2016	31/3/2017	784,104	-0.32%	2.00%	3,285	17,951	6,015
31/3/2017	30/6/2017	784,104	-0.33%	2.00%	3,312	21,247	6,107
30/6/2017	30/9/2017	784,104	-0.33%	2.00%	3,344	24,559	6,200
30/9/2017	31/12/2017	784,104	-0.33%	2.00%	3,348	27,903	6,225
31/12/2017	31/3/2018	784,104	-0.33%	2.00%	3,276	31,251	6,115
31/3/2018	30/6/2018	784,104	-0.33%	2.00%	3,314	34,527	6,208
30/6/2018	30/9/2018	784,104	-0.32%	2.00%	3,384	37,841	6,302
30/9/2018	31/12/2018	784,104	-0.32%	2.00%	3,370	41,205	6,327
31/12/2018	31/3/2019	784,104	-0.31%	2.00%	3,315	44,576	6,215
31/3/2019	30/6/2019	784,104	-0.31%	2.00%	3,348	47,891	6,306
30/6/2019	30/9/2019	784,104	-0.35%	2.00%	3,316	51,238	6,404
30/9/2019	31/12/2019	784,104	-0.42%	2.00%	3,170	54,555	6,430
31/12/2019	31/3/2020	784,104	-0.38%	2.00%	3,205	57,725	6,384
31/3/2020	30/6/2020	784,104	-0.36%	2.00%	3,245	60,930	6,408
30/6/2020	30/9/2020	784,104	-0.42%	2.00%	3,162	64,174	6,503
30/9/2020	31/12/2020	784,104	-0.50%	2.00%	3,010	67,336	6,528
31/12/2020	31/3/2021	784,104	-0.55%	2.00%	2,852	70,346	6,408
31/3/2021	30/6/2021	784,104	-0.54%	2.00%	2,898	73,198	6,501
30/6/2021	30/9/2021	784,104	-0.54%	2.00%	2,922	76,096	6,595
30/9/2021	31/12/2021	784,104	-0.55%	2.00%	2,916	79,017	6,617
31/12/2021	31/3/2022	784,104	-0.57%	2.00%	2,799	81,933	6,495
31/3/2022	30/6/2022	784,104	-0.48%	2.00%	3,056	84,732	6,588
30/6/2022	30/9/2022	784,104	-0.20%	2.00%	3,617	87,789	6,685
30/9/2022	31/12/2022	784,104	1.17%	2.00%	6,358	91,405	6,712
31/12/2022	31/3/2023	784,104	2.13%	2.00%	6,100	97,784	6,614
31/3/2023	30/6/2023	784,104	3.04%	2.00%	3,983	105,893	6,749
Total (€)					115,848.89		198,857.80

Certifié conforme par le liquidateur de Landsbanki Luxembourg S.A. (en liq. jud.) à Luxembourg-Ville, le 30 juin 2023

Le liquidateur
 Laurent FISCH, Avocat à la Cour (Luxembourg)

DocuSigned by:

 2D63AF4DB5194EC...

Outre le coût du commandement et sous réserve de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au 30 juin 2023, date de l'arrêté de compte.

Par ailleurs, la société LANDSBANKI LUXEMBOURG a fait délivrer à suivant exploit de la SELARL MORISSEAU-LEPECULIER en date du 28 août 2023, 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

Les biens et droits immobiliers situés à VILLENEUVE LOUBET (06270), dépendant de l'ensemble immobilier du lotissement du "DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER », HAMEAU 4, situé 4 allée de l'Alcanal Vaugrenier, cadastrés section BB numéro 5 pour 3a 31ca et section BB numéro 8 pour 7a 43ca, ayant fait l'objet :

- d'un CC GENERAL établi par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 10/09/1975, publié le 12/09/1975 volume 1371 n°1,
- d'un modificatif au CC par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 06/10/1975, publié le 17/11/1975 volume 1412 n°3,
- d'une annexe au CC par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 14/10/1975, publié le 17/11/1975 volume 1412 n°5,
- d'une annexe au CC par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 03/11/1975, publié le 24/11/1975 volume 1418 n°7,
- d'un EDD et RC par Maître de LABRIOLLE du 12/11/1975, publié le 09/01/1976 volume 1461 n°2,
- d'une annexe au CC par Maître de LABRIOLLE, Notaire, du 17/05/1976, publié le 02/07/1976 volume 1634 n°2,
- d'un modificatif au Règlement de lots annexe du CC par Maître CHAMPAGNE du 04/05/1977, publié le 10/05/1977 volume 1874 n°7,
- d'une annexe au CC par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 20/02/1978, publié le 20/03/1978 volume 2105 n°7,
- d'une annexe au CC par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 26/10/1978, publié le 26/12/1978 volume 2314 n°7,
- d'une annexe au CC par Maître de LATTRE, Notaire, du 17/07/1979, publié le 31/08/1979 volume 2513 n°3,
- d'un additif à l'annexe au CC par Maître de LATTRE, Notaire, du 29/11/1979, publié le 21/03/1980 volume 2711 n°6,
- d'un modificatif au RC par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 07/11/1980, publié le 12/12/1980 volume 2955 n°8,
- d'un modificatif au RC par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 24/07/1981, publié le 21/08/1981 volume 3200 n°8,
- d'un additif au CC par Maître de LATTRE, Notaire, du 24/06/1981 et rectificatif du 13/08/1981, publiés le 25/08/1981 volume 3203 n°2,
- d'un modificatif au RC par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 25/09/1981, publié le 04/11/1981 volume 3257 n°10,
- d'un modificatif au RC par Maître de LATTRE, Notaire, du 12/05/1987, publié le 15/06/1987 volume 87 P n°2217,

- d'un modificatif au RC par Maître de LATTRE, Notaire, du 09/11/1988, publié le 01/12/1988 volume 88 P n°5007,
 - d'un dépôt de PV d'AG portant modification au CC par Maître de LATTRE, Notaire, des 23 et 31/01/1990, publié le 09/04/1990 volume 90 P n°1858,
 - d'un DEPOT DE PIECES contenant modificatif des statuts de l'ASL DU DOMAINE DES HATS DE VAUGRENIER établi par Maître de LATTRE, Notaire, le 01/08/1997, publié le 23/10/1997 volume 97 P n°3787 avec rectificatif établi par Maître de LATTRE, Notaire, 26/06/1998, publié le 20/07/1998 volume 98P n° 2650,
- Ainsi que :
- d'un acte de refonte des statuts de l'ASL principale du lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER établi par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 10/09/1975, publié le 12/09/1975 volume 1371 n°2,
 - d'un acte modificatif des statuts de l'ASL principale du lotissement du DOMAINE DES HAUTS DE VAUGRENIER établi par Maître CHAMPAGNE, Notaire, du 10/09/1975, publié le 17/11/1975 volume 1412 n°4,
 - d'un CC spécial du lot primaire n° 4 établi par Maître DE LATTRE, Notaire, le 25/07/1979 publié au 4^{ème} BH Grasse, le 14/09/1979 volume 2526 n°5,
 - d'un EDD et RC « Hameau n°4 » établi par Maître DE LATTRE, Notaire, le 25/07/1979 publié au 4^{ème} BH Grasse, le 10/09/1979 volume 2520 n°1,
 - d'un DEPOT DE PIECES établi par Maître DE LATTRE, Notaire, le 25/07/1979 contenant dépôt des statuts de l'ASL du lot primaire n°4, publié au 4^{ème} BH Grasse, le 05/09/1979 volume 2517 n°1,
 - d'un acte constitutif de SERVITUDE DE PASSAGE établi par Maître DE LATTRE, Notaire, le 26/06/1998, publié au 4^{ème} BH Grasse, le 19/04/1999 volume 99P n° 1672,
 - d'un dépôt de pièces contenant PV d'AGE adoptant la modification du CC par Maître de LATTRE, du 24/11/1999, publié le 11/01/2000 volume 2000 P n°141,
 - d'un PV du cadastre en date du 28/09/1979 publié le 28/09/1979 volume P2 n°96
 - d'un PV de remaniement publié le 22/03/1991 volume 91P n°1403,
 - d'une modification au CC par Maître BOYSSON-FERRE, Notaire à NICE, du 23/06/2009, publié le 07/08/2009 volume 2009 P n°2516,
 - d'un dépôt de pièces contenant modification du CC par Maître BOYSSON-FERRE, Notaire, du 23/06/2009, publié le 07/09/2009 volume 2009 P n°2774.

Les parties divisées consistant en :

-sur la parcelle BB 5 :

le LOT UN de l'EDD, savoir :

Un APPARTEMENT au Rez de Jardin, avec les 276/1.000èmes des PC et la jouissance privative d'un jardin de 37m².

-sur la parcelle BB 8 :

le LOT UN de l'EDD, savoir :

Un PARKING avec CAVE attenante au sous-sol de bâtiment G8 avec 1/30èmes des PC.

7

DESCRIPTION – OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé par SELARL MORISSEAU-LEPECULIER, en date du 26 juillet 2023.

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

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

- les rapports amiante et termites (rajouter éventuellement : et plomb, si immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949)
- l'attestation de surface Loi CARREZ
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic de performance énergétique

dont copies sont annexées ci-après.

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

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

BAIL

L'avocat poursuivant pu se procurer une copie du bail professionnel – activité libérale ci-après annexé en copie.

Ce document est inséré à titre informatif

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de LANDSBANKI LUXEMBOURG, 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 et droits immobiliers ci-dessus décrits appartiennent à en vertu des actes suivants :

1/ A l'origine : pour les avoir acquis avec son épouse, à raison de moitié chacun, suivant acte reçu par Me SERVAN, Notaire à NICE en date du 28 janvier 1994 publié alors au 2^{ème} BH ANTIBES, le 21 mars 1994 volume 94P numéro 930.

2/ A présent : est seul propriétaire de la totalité des biens pour avoir reçu de son ex-épouse à la suite de leur divorce, la quote-part indivise qui lui appartenait (moitié), dans le cadre d'une cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision existant entre eux, en vertu d'un acte reçu par Me Thierry CHAPLAIN, Notaire à VERSAILLES le 02 avril 2001, publié alors au 2ème BH ANTIBES, le 22 2001 volume 2001 P numéro 2821.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement les biens appartenait à son épouse pour les avoir acquis de la société dénommée , aux termes d'un acte reçu par Maître ARAL, notaire à NICE, en date du 16 novembre 1981, dont une expédition a été publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES, le 17 décembre 1981 volume 3293 numéro 15

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

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 VILLENEUVE LOUBET, un certificat d'urbanisme d'information, en date du 9 août 2023 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 LANDSBANKI LUXEMBOURG, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.



CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Type de demande	Certificat d'urbanisme d'information	N° CU00616123C0076
Déposée le	20/07/2023	
Par :	SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES	
Demeurant à :	15 Avenue Robert Soleau-CS 30004 06605 ANTIBES	
Sur un terrain sis :	0004 ALLÉE DE L ALCANAL VAUGRENIER	
Cadastré :	BB-0005	Superficie : 331 m ²

Le Maire au nom de la commune

VU le codé de l'Urbanisme, notamment ses articles L410-1 et suivants,

VU la demande susvisée,

CERTIFIE :

ARTICLE UN : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE

A) Règles applicables au terrain :

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/09/2013, modifié les 17/03/2015, 11/02/2016, 30/06/2016, 25/09/2018 et le 29/09/2021, zone UC secteur UCa

Le terrain est situé dans un lotissement

B) Droit de préemption :

<i>DROITS DE PREEMPTION :</i>	<i>BENEFICIAIRE DU DROIT</i>
<input type="checkbox"/> Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (Délibération du Conseil Municipal du 28/04/2015)	
<input type="checkbox"/> Le terrain est soumis au droit de préemption de la SAFER	
<input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans une zone de préemption sur les Fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux artisanaux (délibération du Conseil Municipal du 02/10/2008)	

ARTICLE DEUX : DESERTE PAR LES RESEAUX

<u>Equipements</u>	<u>Desservi</u>	<u>Projet d'équipement</u>
Voirie	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Eau potable	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Assainissement	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Electricité	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

ARTICLE TROIS : SERVITUDES APPLICABLES

Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

- terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique. Date de l'arrêté :
- Monument concerné :
- terrain situé dans un périmètre de protection des sites et monuments naturels. Date de l'inscription : 10 octobre 1974
- Site concerné : ensemble du littoral ouest de Nice à Théoule-sur-Mer
- terrain situé en Espace Boisé Classé
- terrain concerné par les servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et eaux usées ou pluviales
- terrain situé en zone de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales
- terrain concerné par la servitude de passage des piétons sur le littoral
- terrain concerné par les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- terrain concerné par les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- terrain concerné par les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques
- terrain concerné par les servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- terrain concerné par les servitudes relatives aux chemins de fer
- terrain concerné par les servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitudes à l'extérieur des zones de dégagement
- terrain concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 20 juillet 2000. Zone :
- terrain concerné par le Plan de Prévention des Risques incendie feux de forêt approuvé le 18 juillet 2013. Zone bleue B1 risque modéré
- terrain situé en zone de sismicité niveau 4 (décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010)
- terrain compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique
- terrain situé en zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme
- terrain situé en zone de prévention des effondrements des cavités souterraines
- terrain situé en zone d'aléa mouvements de terrain naturels. Zone :
- terrain situé en zone d'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Zone :

Dispositions d'urbanisme particulières affectant le terrain

- terrain concerné par un emplacement réservé. Numéro :
- Nature :
- terrain concerné par une servitude de mixité sociale. Numéro :
- terrain concerné par un espace vert protégé
- terrain concerné par une protection au titre du patrimoine bâti remarquable
- terrain situé en zone de voie bruyante
- immeuble de grande hauteur
- l'ensemble du territoire communal est situé dans le périmètre de surveillance et de lutte contre les termites par arrêté préfectoral 2017-319 du 10 mars 2017

ARTICLE QUATRE : TAXES et PARTICIPATIONS

TAXES		
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe d'aménagement	Part communale (délibération du 22/09/2022) Taux 5 % Part départementale Taux 2,5 % Part régionale Région Ile-de-France uniquement
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles, délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2008.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Redevance d'archéologie préventive	Taux : 0,40%

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Par un permis d'aménager, sous la forme d'une participation forfaitaire représentative de la participation prévue au c) de l'article L. 332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour l'assainissement collectif pris conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2014 fixant la participation pour l'assainissement collectif

- Participation en programme d'aménagement d'ensemble

- Participation du constructeur en PUP (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme)

INFORMATIONS :

Les plans et règlements relatifs aux éléments mentionnés dans le présent certificat d'urbanisme sont disponibles sur le site internet de la commune : villeneuveoubet.fr.

Fait à VILLENEUVE-LOUBET, le 9 août 2023



Par délégation du Maire

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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 de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (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, sauf exceptions, vous être opposées.

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

DUREE DE VALIDITE: Le certificat d'urbanisme 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 tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

12

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il résulte du certificat d'urbanisme susvisé que les biens mis en vente :

. NE SONT PAS SITUÉS DANS UNE ZONE SOUMISE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

Pour les besoins de l'administration il est précisé que les biens sont achevés depuis plus de cinq ans ;

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 LANDSBANKI LUXEMBOURG, 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 :

300.000 € (TROIS CENT 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.

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 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.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

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 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^{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 31 août 2023

N. RONASSE
Avocat

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