

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 appartement avec cave et parking, dans un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LES PINS », sis à le CANNET (AM), 105, avenue Franklin Roosevelt

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE LES PINS, sis à LE CANNET (AM), 105 avenue Franklin Roosevelt, représenté par son syndic en exercice, la SAS AGEFIM CONSULTANTS, dont le siège social est à GRASSE (AM), 34 traverse de la Paoute

CREANCIER POURSUIVANT

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

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

N'ayant pas constitué Avocat Postulant ;

PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

1. Un jugement rendu par le tribunal de proximité de CANNES le 4 octobre 2022
2. L'acte de signification à _____ en date du 17/10/2022
3. Le certificat de non-appel délivré par la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 24 novembre 2022
4. Un jugement rendu par le tribunal de proximité de CANNES en date du 4 mars 2024
5. L'acte de signification à _____ en date du 26 mars 2024
6. Le certificat de non-appel délivré par la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE le 3 mai 2024
7. Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, signifié le 9 décembre 2025 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES, le 6 janvier 2026 volume 2026S numéro 3 d'avoir à régler les sommes ci-après, savoir :

1- En vertu du jugement rendu le 4 octobre 2022	
- Principal -----	2533.16 €
- Intérêts au taux légal sur 2 533.16 € du 04/07/2022 au 20/11/2025 (avec majoration des intérêts A compter du 04/12/2022) -----	920.22 €
- frais -----	50.00 €
- Article 700 -----	500.00 €
- Intérêts sur 500 € du 04/10/2022 au 20/11/2025 (avec Majoration des intérêts au 04/12/2022) -----	177.66 €
Total au 20 novembre 2025 -----	4181.04 €

2- En vertu du jugement rendu le 4 mars 2024	
- Principal -----	3331.72 €
- Intérêts au taux légal sur 3331.72 € du 13/10/2023 au 20/11/2025 (avec majoration des intérêts A compter du 4 mai 2024) -----	783.71 €
- Dommages et intérêts -----	500.00 €
- Article 700 -----	500.00 €
- Intérêts sur 500 € du 04/03/2024 au 20/11/2025 (avec Majoration des intérêts au 4 mai 2024) -----	103.22 €
Total au 7 novembre 2024 -----	5218.65 €

TOTAL GENERAL AU 20 NOVEMBRE 2025 ----- 9399.69 €

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 20 novembre 2025, date de l'arrêté de compte.

Par ailleurs, le Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE LES PINS a fait délivrer à  suivant exploit de la SELARL VERCELLONE – DUMAS HEUSE, commissaires de justice associés à GRASSE date du 26 janvier 2026, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de Grasse, dont copie est ci-après annexée.

DESIGNATION DES BIENS

Dans les parties divises et indivises d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Les Pins », sis à LE CANNET (AM), 105, avenue Franklin Roosevelt, cadastré section AI numéros 350, objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 17 août 1965 volume 6788 numéro 1, suivi d'un rectificatif publié le 17 août 1965 volume 6790 numéro 10, d'un procès verbal descriptif publié le 30 juillet 1968 volume 8914 numéro 15, d'un modificatif publié le 19 septembre 1977 volume 4356 numéro 1, d'un acte complémentaire au procès verbal descriptif publié le 25 mars 1980 volume 5754 numéro 2 bis, de modificatifs publiés les 23 novembre 1983 volume 7871 numéro 9, 4 octobre 2018 volume 2018 P numéro 8417, 28 septembre 2021 volume 2021P numéro 18600, savoir :

- Le lot numéro 397 : un appartement
- Le lot numéro 379 : une cave
- Le lot numéro 566 : un parking

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

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé par la SELARL VERCELONNE DUMAS-HEUSE, commissaires de justice à GRASSE, en date du 5 janvier 2026

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

Par ailleurs, [ARRET], 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) [ARRET]
- l'attestation de surface Loi CARREZ
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic et performance énergétique

dont copies sont annexées ci-après.

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

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat des copropriétaires IMMEUBLELES PINS, 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 [CAVOVENTES.FR] pour les avoir acquis de la [CAVOVENTES.FR] aux termes d'un acte reçu par Maître TILLY, notaire à CANNES, en date du 19 juin 2018, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES, le 28 juin 2018 volume 2018 P numéro 5321.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement les biens appartenaient à la [CAVOVENTES.FR], pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître GUICHARD, notaire à GARCHES, le 17 septembre 2013, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES, le 10 octobre 2013 volume 2013 P numéro 6888

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE LES PINS, 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 du CANNET, un certificat d'urbanisme d'information, en date du 14 Novembre 2025, 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 Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE LES PINS, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

Demande déposée le: 06/11/2025		N° CU 006 030 25.00296
Par	SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES	
Demourant à	15 AVENUE ROBERT SOLEAU - CS 30004 BP 06600 06600 ANTIBES	
Sur un terrain sis à	105 avenue Franklin Roosevelt 06110 LE CANNET	
Réf. cadastrales	A10351	

CADRE 2 : SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 950 m²
(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information (art L.410-1 (a) du Code de l'Urbanisme)

CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au profit de l'Etat en raison de sa situation au sein d'une partie actuellement urbanisée de la commune et en application des dispositions des articles L213-1 et suivants du code de l'urbanisme (DPU Simple).

CADRE 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans un périmètre de protection au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des Monuments naturels et des Sites (servitude AC.2).
Le terrain est situé dans une zone non réglementée au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé le 15 mars 2012.
Le terrain n'est pas situé dans une zone concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 15 octobre 2021, mais il peut être exposé à un aléa issu d'un axe d'écoulement non répertorié sur le plan de zonage du PPRi qui pourrait créer un risque significatif pour les biens et les personnes et être ainsi soumis aux dispositions du règlement de la zone R0 du PPRi.
De ce fait, il sera demandé de joindre à toute demande d'autorisation d'urbanisme une étude technique émanant d'un professionnel qualifié. Cette étude permettra d'établir les mesures compensatoires envisagées au regard de l'exposition de la parcelle au risque (art R 111-2). En conséquence, tout projet de construction sera soumis, pour avis à la cellule risque de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
Le terrain est concerné par une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)
Il est également situé dans le périmètre de protection de la circulation aérienne (servitude aérienne T.7).

CADRE 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est soumis aux dispositions réglementaires du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme).
Le terrain est situé dans une partie actuellement urbanisée de la Commune.

CADRE 7 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Voir grille annexée.

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date du présent certificat.)

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

REVISION DU POS : Par délibération du 28 novembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

En conséquence, un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs de la Commune pour la zone concernée.

SATURNISME : La parcelle est située dans une zone à risque d'exposition au plomb (comme l'ensemble du département des Alpes-Maritimes - arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000, concernant les immeubles affectés à l'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1948).

TERMITES : Toute la Commune est située dans une zone délimitée de lutte contre les termites (arrêté préfectoral 2017-319 du 10 mars 2017).

RISQUES GEOLOGIQUES : Le terrain est situé dans une zone non exposée

RISQUES SISMIQUES : Le terrain est situé dans une zone présentant un risque sismique modéré

ALEA DE RETRAIT / GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX : Aléa moyen

EXPOSITION AU BRUIT : Le terrain est situé dans une zone d'isolement acoustique de niveau 3

SITE INSCRIT : Tout projet doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

RNU : Toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme du Préfet.

CADRE 9 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

- Demande de permis de construire
- Demande de permis de démolir
- Déclaration préalable
- Demande de permis d'aménager

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende prévue par le code de l'urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

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.

Le Camet, le 14 NOV. 2025
Pour le Maire,
l'Adjoint délégué



**REGIME DES TAXES ET
PARTICIPATIONS D'URBANISME**
(Articles L.332-6 et suivants
du Code de l'Urbanisme)

CERTIFICAT D'URBANISME : CU 006 030 25 00296

TAXES et PARTICIPATIONS	Les contributions ci-dessous, visées par le Code de l'Urbanisme, seront prescrites, selon les cas, par un permis de construire, un permis d'aménager, une déclaration préalable.
☒ Taxe d'aménagement - Taux :	5 %
☐ Taxe d'aménagement - Taux :	10 %
☒ Redevance d'archéologie préventive	
☐ Réalisation des équipements propres	
☐ Cession amiable (art R.123-10)	

Annexé au certificat d'urbanisme en date du : ... **14 NOV. 2025**

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué



LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DUREE DE VALIDITE (article L.410-1 du code de l'urbanisme)

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, et respecte les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participation d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, tels qu'ils étaient à la date du certificat, ne peuvent être remises en causes, exception faite de celles qui ont pour objet, la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE (article R.410-17 du code de l'urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participation d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : *Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable.*

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles mêmes, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 150 m².

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Cependant, dans les parties de la commune nécessitant une protection particulière, les divisions sont soumises à Déclaration Préalable.

CARACTERE EXECUTOIRE DU CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès qu'il est transmis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et notifié aux intéressés.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

« Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art R.600-1 du Code de l'Urbanisme).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION

- Utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende prévue par le code de l'urbanisme.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

Mairie du Cannet
Service Urbanisme
24, Bd Sadi Carnot
BP 89
06 115 LE CANNET CEDEX
Téléphone : 04 92.18.22 30

u

NUMEROTAGE

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

*** 105, AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT**

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

. SONT SOUMIS 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.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Syndicat des copropriétaires IMMEUBLE LES PINS, 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 :

15 000 euros (QUINZE MILLE EUROS)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

CLAUSE SPECIALE

1- SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

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

2- SUR LA REPRESENTATION FISCALE DU VENDEUR

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

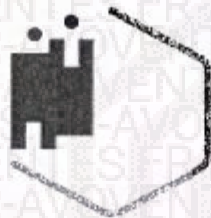
En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,
- et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

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



14

**Conseil
National**
des Barreaux

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.

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 FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Conseil national des barreaux

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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 29 janvier 2026

Signé N. NONASSE

Avocat associé

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