

CABINET

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

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et Conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience des ventes du
TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, **SUR LICITATION**, en EN UN SEUL
LOT au plus offrant et dernier enchérisseur :

Une maison dépendant d'un ensemble immobilier sis à SAINT LAURENT
DU VAR (AM) « Les Jardins Suspendus », 2171, Moyenne Corniche des
Pugets ;

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

CO-LICITANT

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

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

CO-LICITANT

N'ayant pas constitué Avocat Postulant ;

PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

Un jugement rendu le 30 avril 2026, par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de Grasse, (4^{ème} Chambre Civile – Cabinet C) a fait droit à la demande de **AVOVENTES** désirant sortir de l'indivision sur les biens ci-après désignés :

Une copie du jugement est annexé ci-après

1 GROSSE + 1 EXPEDITION Me Frédéric KIEFFER
1 GROSSE + 1 EXPEDITION Me Sylvie ROUSSET
1 EXPEDITION DOSSIER

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

CHAMBRE DE LA FAMILLE

4 EME CHAMBRE CABINET C

AVOVENTES

JUGEMENT DU 30 AVRIL 2026

DECISION N° : 26/73

N° RG 19/02235 - N° Portalis DBWQ-W-B7D-NJFH

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE
REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT

AVOVENTES

DEMANDERESSE :

AVOVENTES

représentée par Me Frédéric KIEFFER, avocat au barreau de GRASSE, avocat plaissant

DEFENDEUR :

AVOVENTES

représenté par Me Sylvie ROUSSET, avocat au barreau de GRASSE, avocat postulant, Me Jacques PADOVANI, avocat au barreau de NICE, avocat plaissant

DEBATS : Affaire appelée à l'audience du 03 Février 2026 puis mise en délibéré au 30 Avril 2026 pour un jugement rendu ce jour.

EXPOSE DU LITIGE

AVOVENTES

Aucun contrat de mariage n'a été établi de sorte que les parties sont placées sous le régime de la communauté réduite aux acquêts.

De cette union sont issus deux enfants non concernés par la présente procédure.

Par acte authentique reçu le 19 février 1990 par devant Maître Henri MOSCHETTI, notaire à Nice, les parties ont acquis un bien immobilier sis 2171 Moyenne Corniche des Pugets, dénommé "Les jardins suspendus" à Saint-Laurent-du-Var (Alpes-Maritimes) cadastré section BN, n°59, 114 et 116 d'une surface totale de 3 ha 48 a et 64 ca.

Dans la procédure en divorce engagée à l'initiative de AVOVENTES le Juge aux affaires familiales, a, par ordonnance en date du 28 janvier 2014, constaté l'absence de conciliation des parties et autorisé ces dernières à poursuivre l'instance. Statuant sur les mesures provisoires, il a notamment :

- attribué à titre gratuit, la jouissance du domicile conjugal et du mobilier le garnissant, à titre onéreux, à AVOVENTES à charge pour lui de régler provisoirement les charges et impositions y afférentes.

Par jugement en date du 3 novembre 2016, le Juge aux affaires familiales de ce siège a prononcé le divorce des époux aux torts exclusifs de l'épouse et a notamment :

- ordonné la liquidation et le partage des intérêts patrimoniaux existant entre les parties,
- dit qu'en ce qui concerne leurs biens, le présent jugement prendra effet dans les rapports entre époux à compter du 8 avril 2013.

Par acte de commissaire de justice en date du 25 avril 2019, AVOVENTES a fait assigner AVOVENTES devant le tribunal de grande instance de Grasse, aux fins de liquidation et partage.

Par mention au dossier, l'affaire a été renvoyée devant le Juge aux affaires familiales de ce siège. Ce contentieux relevant de sa compétence exclusive.

Par jugement du 19 février 2021, rectifié par jugement en rectification d'erreur matérielle du 8 juillet 2021, le Juge aux affaires familiales a :

- ordonné l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de AVOVENTES
- dit que la somme de 17 400 € sera portée à l'actif commun et attribuée à AVOVENTES
- dit que la somme de 15 000 € sera portée à l'actif commun et attribuée à AVOVENTES
- dit que la somme de 33 000 € sera portée à l'actif commun et attribuée à AVOVENTES
- dit que les soldes des comptes bancaires détenus par les époux à la date du 8 avril 2013 seront portés à l'actif commun,
- dit que la valeur des véhicules automobiles sera portée à l'actif commun,
- rejeté la demande de restitution du fusil et du pistolet d'alarme de AVOVENTES
- dit n'y avoir lieu de donner acte à AVOVENTES de ce qu'elle renonce aux meubles meublants,
- dit que AVOVENTES est redevable à l'indivision d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1110 € à compter du 28 janvier 2014 jusqu'à la date de jouissance divise,
- rejeté la demande visant à faire courir les intérêts à compter de l'assignation,
- condamné AVOVENTES à payer à AVOVENTES la somme de 29 865 € à titre d'avance provisionnelle sur l'indemnité d'occupation pour la période du 28 janvier 2014 au 31 décembre 2020, avec intérêts à compter de la présente décision,
- rejeté la demande en paiement à hauteur de 800 € par mois,
- dit n'y avoir lieu d'ordonner une expertise,

- condamné à payer la somme de 2000 € à titre de préjudice moral,
- rejeté la demande de à titre de préjudice matériel,
- rejeté la demande tendant à ce qu'il soit dit que toute éventuelle imposition sur la plus-value due par à la suite de la vente de la maison indivise sise à Saint-Laurent-du-Var, 2171 Moyenne Corniche des Pugets lui sera remboursée par
- renvoyé les parties devant Maître Laurence MOSCHETTI, Notaire à Nice, pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de en application des dispositions des articles 1364 et suivants du code de procédure civile.

Par ordonnance du 20 mai 2022, le Juge commis a prorogé le délai d'un an imparti au notaire jusqu'au 19 février 2023.

Par ordonnance du 4 juillet 2024, le Juge commis a procédé au remplacement du notaire initialement commis et a désigné Maître Karine COSTA, notaire à Nice.

Le notaire commis a déposé son procès-verbal de difficultés le 7 janvier 2025.

Le Juge commis a déposé son rapport le 6 mars 2025, au visa de l'article 1373 du code de procédure civile, listant les points litigieux persistants et notamment :

- que s'engageait à transmettre des pièces justificatives de la situation de comptes bancaires ouverts à son nom dans les livres de la Caisse d'Epargne (livret A et Livret d'Epargne Populaire), afin de justifier du montant des fonds s'y trouvant consignés à la date du 8 avril 2013,
- que s'engageait à effectuer les démarches nécessaires à la mise en vente du bien immobilier indivis et produire les pièces nécessaires,
- que s'engageait à remettre au notaire la somme de 250 € saisie sur son compte bancaire par
- que s'engageait à verser une somme de 750 € au notaire au titre des frais et émoluments dus pour la réalisation du PV de difficultés,
- que ne faisait aucune observation sur le projet d'acte liquidatif et souhaitait la vente du bien immobilier indivis,

Il a été précisé dans le rapport qu'en somme les parties n'ont émis aucune contestation ou prétention sur la base du projet d'acte liquidatif dressé par le notaire, la seule difficulté tenant aux modalités du partage et à la nécessité d'une licitation préalable du bien immobilier.

Par message en date du 21 janvier 2025, le Juge commis a sollicité les observations des parties sur l'opportunité d'une tentative de conciliation.

Dans ses dernières conclusions signifiées par RPVA en date du 20 janvier 2026, sollicite de :

- débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions,
 - homologuer le projet d'état liquidatif dressé par Maître Karine COSTA le 28 novembre 2024, sauf en ce qu'il a fixé la date de jouissance divise au 28 novembre 2024, à parfaire une fois le prix de vente connu et consigné,
 - fixer la date de jouissance divise à la date de la vente sur licitation, sous réserve du paiement du prix entre les mains du notaire désigné,
 - renvoyer les parties devant le notaire désigné, après la vente sur licitation,
 - ordonner préalablement au partage, la vente sur licitation aux enchères publiques, à la barre du tribunal judiciaire de Grasse, devant le Juge aux affaires familiales, exclusivement compétent :
 - sur le cahier des charges qui sera déposé par Maître Frédéric KIEFFER, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE ET ASSOCIES, société d'avocats, au barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES (06600) 15, Avenue Robert Soleau,
 - sur la mise à prix de : 250.000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes.
- du bien immobilier ci-après désignés :
- Dans un ensemble immobilier sis à SAINT LAURENT DU VAR (AM), 2171 Moyenne Corniche

des Pugets, Les Jardins suspendus, cadastré section BN 176, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division publié le 21 avril 1988 Volume 88 P n° 1722, d'un modificatif à état descriptif de division publié le 19 avril 1989 Volume 89 P n° 1918 régularisé le 7 juin 1989 Volume 89 P n° 2740, d'un procès-verbal de cadastre publié le 5 septembre 1994 Volume 94 P n° 2996, savoir :
- Le lot n° 403 : une maison
Avec les 100/5286èmes indivis
Ledit bien appartenant à :

AVOVENTES

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître MOSCHETTI, Notaire à CAGNES SUR MER, en date du 19 février 1990, publié le 30 mars 1990 Volume 90 P n° 1685 (pièces n° 4 et 5)

Conformément aux articles 1686 du Code Civil et 1377 du nouveau code de procédure civile, bien ci-dessus désigné n'est pas partageable en nature, s'agissant de la vente d'une seule propriété

- fixer comme ci-après, les modalités de la publicité :

I - L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication ;

A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe pour qu'il soit affiché dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à la publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi.

L'avis mentionne :

- les nom, prénoms et domicile des colicitants et de leurs avocats ;
- la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, sa situation, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
- le montant de la mise à prix ;
- les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
- l'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire du lieu de la vente ;
- les lieux de consultation du cahier des charges ;
- une photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens ;
- la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'habitabilité ou encore l'indication que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
- le montant de la consignation obligatoire ;
- l'existence d'une copropriété et le nom du syndic ou l'existence d'une association syndicale libre ;
- la possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
- ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, ultérieurement à la présente ordonnance.

Cet avis destiné à être affiché au tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure : corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

II - Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
2. la nature de l'immeuble et son adresse ;
3. le montant de la mise à prix ;
4. les jour, heure et lieu de la vente ;
5. les lieux où peuvent être consultées les conditions de vente de l'immeuble ;

III - Autoriser l'adjonction d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au II ;

IV - Autoriser encore, en complément des publicités prévues, une publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens et les éléments de la publicité prévue au II, aménagée comme ci-dessus.

V - Autoriser l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ;

VI - Désigner Maître Alicia ENRICI, commissaire de justice à SAINT LAURENT DU VAR, ou tout autre huissier territorialement compétent, chargé d'établir le procès-verbal de description et d'assurer les visites se fera assister, le cas échéant, lors de l'une de ses opérations, d'un Expert, lequel aura pour mission de procéder aux recherches pour déceler la présence d'amiante et éventuellement de plomb, de termites et autres insectes xylophages, et de dresser également un diagnostic énergétique et un diagnostic électrique et le cas échéant d'un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéant des risques technologiques, ainsi que l'état des surfaces, conformément à la Loi Carrez, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins et d'un serrurier ;

- juger que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions, des affiches, et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente ;
- autoriser au notaire désigné de prélever prioritairement sur le prix d'acquisition, le montant des frais nécessaires à la signature de l'état liquidatif, et éventuellement de l'acte de partage ;
- condamner **AVOVENTES** au paiement de 5.000 € au titre de participation aux frais irrépétibles de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- employer les dépens en frais privilégiés de partage, dont distraction au profit de la SELARL KIEFEFR MONASSE & ASSOCIES, Avocats Postulant aux offres de droit.

Dans ses dernières conclusions signifiées par RPVA en date du 1^{er} août 2025, **AVOVENTES** sollicite quant à lui de :

- révoquer l'ordonnance de clôture intervenue le 20 janvier 2026 afin de respecter le caractère contradictoire des débats,
 - juger que la clôture sera prononcée à l'audience de plaidoirie du 3 février 2026,
- A titre principal : sur le partage amiable,
- homologuer le projet d'acte de partage amiable entre les parties de Maître COSTA, notaire à Nice, en date du 7 janvier 2025 dans le cadre de la liquidation judiciaire de leur communauté,
 - ordonner la licitation amiable dudit bien immobilier indivis, comme recommandé par Monsieur le Juge commis à la surveillance des opérations de comptes, liquidation et partage, dans son rapport du 6 mars 2025,
 - débouter en conséquence la demanderesse de sa demande de licitation judiciaire dudit bien immobilier,

A titre subsidiaire, sur la médiation

- ordonner une médiation entre les parties afin de finaliser leur accord sur :
 - le projet d'acte liquidatif de Maître COSTA,
 - la vente dudit bien immobilier,
 - la valeur dudit bien immobilier mis à la vente,
- statuer ce que de droit sur les dépens et frais de partage,
- juger n'y avoir lieu à article 700.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, il est expressément fait référence aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits, des prétentions et de leurs moyens.

Par ordonnance du 2 octobre 2025, la clôture de l'instruction a été rendue avec effet différé au 20 janvier 2026 et l'affaire retenue à l'audience à juge unique du 3 février 2026.

Les débats clos. le délibéré a été fixé à la date du 21 avril 2026, prorogé au 30 avril 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

À titre liminaire, le juge rappelle qu'en application des dispositions de l'article 768 du code de procédure civile, il ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et les demandes des parties tendant à voir « dire et juger » ou « constater » ne constituant pas nécessairement des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile dès lors qu'elles ne confèrent pas de droits spécifiques à la partie qui les requiert, ne feront en conséquence pas l'objet d'une mention au dispositif.

Sur la comparution des parties

Toutes les parties ayant comparu, il convient de statuer, en application de l'article 467 du Code de procédure civile, par jugement contradictoire et en premier ressort, eu égard à la nature et au montant de la demande.

Sur la révocation de l'Ordonnance de clôture

L'article 784 du Code de procédure civile prévoit que l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue.

Une ordonnance de clôture a été rendue le 20 janvier, mais, pour une bonne administration de la justice et pour permettre l'instauration d'un débat contradictoire complet, il y a lieu de révoquer cette ordonnance pour accueillir les écritures tardives des parties et de la fixer à nouveau le jour de l'audience, avant ouverture des débats.

Sur la charge de la preuve

L'article 9 du code de procédure civile dispose que « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

L'article 1353 du code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Il résulte de l'application de ces textes que le juge du fond apprécie souverainement la valeur de la portée des éléments de preuve qui lui sont soumis sans être tenu de s'expliquer spécialement sur ceux qu'il décide d'écarter ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ni de répondre aux arguments soutenus pour combattre les éléments de preuve qu'il retient comme déterminants. La prise en considération de ces éléments vaut rejet implicite des critiques qui étaient adressées à leur valeur probante. Il n'est pas non plus tenu de s'expliquer spécialement sur chacune des pièces soumises à son appréciation.

Sur l'homologation du projet d'acte liquidatif de Maître Karine COSTA

L'article 1375 du code de procédure civile dispose : « *Le tribunal statue sur les points de désaccord.*

Il homologue l'état liquidatif ou renvoie les parties devant le notaire pour établir l'acte constatant le partage.

En cas d'homologation, il ordonne s'il y a lieu le tirage au sort des lots par la même décision, soit devant le juge commis, soit devant le notaire commis ».

Les parties sollicitent toutes deux l'homologation du projet d'état liquidatif établi par Maître Karine COSTA et annexé au procès-verbal de difficultés qu'elle a adressé au Juge commis le 7 janvier 2025.

En conséquence, ce projet d'état liquidatif sera homologué, sauf en ce qui concerne la date de jouissance divise, dont le principe et la fixation seront fixées plus loin.

Sur le partage de l'immeuble litigieux

L'article 1377 du même code prévoit que *"Le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués."*

La vente est faite, pour les immeubles, selon les règles prévues aux articles 1271 à 1281 et, pour les meubles, dans les formes prévues aux articles R. 221-33 à R. 221-38 et R. 221-39 du code des procédures civiles d'exécution".

En l'espèce, **AVOVENTES** sollicite, que préalablement au partage et pour y parvenir, le bien immobilier indivis soit vendu sur licitation aux enchères publiques. s

Elle fait valoir la longueur de la procédure, qu'elle impute à l'attitude dilatoire de **AVOVENTES** celui-ci occupant le bien immobilier et ayant dece fait moins intérêt qu'elle à en obtenir le partage et expose ne plus faire confiance à **AVOVENTES** lequel n'a pas produit devant le notaire commis ou le Juge commis, les documents qu'il avait pourtant indiquer transmettre, savoir :

- un mandat de vente,
- un diagnostic,
- une évaluation du bien.

AVOVENTES quant à lui, conteste toute attitude dilatoire et sollicite que la vente du bien immobilier soit effectuée sur adjudication amiable, faisant valoir que cette solution ressort du projet d'état liquidatif du notaire et du rapport du Juge commis.

Or, il y a lieu de souligner que **AVOVENTES** a été condamné à payer la somme de 2000€ à **AVOVENTES** par jugement du 19 février 2021, en réparation de son préjudice moral, le comportement dilatoire qu'il a adopté durant la procédure ayant été caractérisé et constituant une faute d'une part et que dans son rapport, le Juge commis s'est borné à rappeler aux parties qu'il était toujours loisible aux parties de procéder à la licitation amiable du bien immobilier indivis ou d'abandonner les voies judiciaires, d'autre part.

Enfin, **AVOVENTES** ne produit pas, à l'appui de sa demande tendant à obtenir une licitation amiable, les documents sollicités, à l'exception d'avis de valeur, qu'il avait lui-même indiqué qu'il produirait par courrier en date du 10 février 2025.

En conséquence, contrairement à ce qu'il affirme, **AVOVENTES** ne démontre pas qu'il met tout en oeuvre pour parvenir à une vente ou une licitation amiable rapide, alors qu'il occupe le bien immobilier indivis, sans s'acquitter d'une indemnité d'occupation envers l'indivision depuis 13 ans maintenant.

En conséquence, la demande de **AVOVENTES** tendant à voir obtenir la vente sur licitation aux enchères publiques apparaît fondée, en ce qu'elle indique ne pas considérer avoir de garanties suffisantes d'une sortie rapide de l'indivision.

Par ailleurs, s'agissant d'un bien immobilier unique, sans dépendances ou comportant divers appartements qui pourraient constituer des lots mais composé d'une maison d'habitation et celle-ci n'étant pas commodément partageable en nature, il est justifié de procéder à sa vente sur licitation avant de pouvoir son partage le produit de sa vente.

En conséquence, ce bien n'étant pas partageable en nature, il convient d'ordonner sa licitation selon les modalités précisées au dispositif. La mise à prix, qui doit nécessairement être inférieure à la valeur vénale laquelle est une valeur de marché dans le cadre de négociations de gré à gré supposant des délais raisonnables de vente et excluant toute notion de vente forcée ou judiciaire, sera fixée à la somme de 250 000 € tel que proposé par la demanderesse et dans les conditions précisées au dispositif.

Sur la fixation de la date de jouissance divise

La date de jouissance divise constituant la date à laquelle l'indivision cesse et chaque indivisaire devient propriétaire de son lot, doit être fixée à la date la plus proche du partage effectif.

En l'espèce, compte tenu de la vente sur licitation ordonnée préalablement et pour parvenir au partage, il y a lieu de faire droit à la demande de **AVOVENTES** de fixer la

date de jouissance divise à la date à laquelle la vente sur licitation aura eu lieu et que le notaire désigné aura consigné le produit de la vente.

Sur la demande de médiation

A titre subsidiaire, AVOVENTES sollicite qu'une médiation soit ordonnée.

Cependant, la licitation ayant été ordonnée, il n'y a plus lieu de faire droit à cette demande, étant rappelé au demeurant que les parties avaient été invitées par le Juge commis à entrer en conciliation, sous réserve de production par AVOVENTES de documents, ce qui n'a pas été fait.

Sur l'exécution provisoire

L'exécution provisoire étant de droit, conformément aux dispositions de l'article 514 du code de procédure civile, elle sera constatée.

Sur les dépens et l'article 700 du Code de Procédure Civile

Les dépens seront employés en frais privilégiés de partage dont distraction à l'avocat Maître KIEFFER.

Au vu de la nature familiale du litige, il sera dit n'y avoir lieu à condamnation des parties au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par jugement contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe, en premier ressort,

Révoque l'ordonnance de clôture du 2 octobre 2025 fixant la clôture de l'instruction à la date du 20 janvier 2026 ;

En conséquence, **fixe** la nouvelle clôture de l'instruction à l'audience du 3 février 2026, avant l'ouverture des débats ;

Homologue le projet d'état liquidatif établi par Maître Karine COSTA le 7 janvier 2025, à l'exception de la fixation de la date de jouissance divise au 25 novembre 2024 ;

Déboute AVOVENTES de sa demande principale en licitation amiable du bien immobilier indivis ;

Déboute AVOVENTES de sa demande subsidiaire tendant à voir ordonner une médiation ;

Ordonne, préalablement à l'ouverture des opérations de partage et pour y parvenir, qu'il soit procédé à l'audience des criées du tribunal, sur le cahier des charges et conditions de la vente dressé et déposé par maître Frédéric KIEFFER, avocat au barreau de Grasse et après l'accomplissement par lui de toutes les formalités judiciaires de publicité, à la vente sur licitation aux enchères publiques, sur une mise à prix de 250 000 €, avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes, du lot n°403 de l'état de division de l'immeuble dans un ensemble immobilier sis 2171 Moyenne Corniche des Pugets Les Jardins Suspendus 06700 SAINT-LAURENT-DU VAR ;

Rappelle que le juge commis est compétent pour procéder au remplacement de l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de la vente ;

Rappelle que, conformément aux dispositions de l'article 1278 du code de procédure civile, sont déclarées communes au présent chapitre, les dispositions des articles R322-39 à R322-49, R322-59, R322-61, R322-62, R322-66 à R322-72 du code des procédures civiles d'exécution ;

Autorise, pour l'établissement du cahier des charges, tout Commissaire de Justice à pénétrer dans les lieux susmentionnés afin d'en établir la description sur procès-verbal, d'indiquer les conditions d'occupation ainsi que de faire établir l'état parasitaire, la recherche d'amiante et de plomb, l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique et de mesurer la superficie des lots, et à cette fin d'être assisté au besoin par un géomètre expert, et procéder à sa mission, tous les jours sauf les dimanches et jours fériés ;

Fixe la publicité suivante :

L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication. A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au greffe pour qu'il soit affiché dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi. Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3. L'avis mentionne :

- 1° les nom, prénoms et domicile du liquidateur judiciaire et de son avocat ;
- 2° la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
- 3° le montant de la mise à prix ;
- 4° les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
- 5° l'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire du lieu de la vente ;
- 6° les lieux de consultation du cahier des charges ;
- 7° une photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens ;
- 8° la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'habitabilité ou encore l'indication que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
- 9° le montant de la consignation obligatoire ;
- 10° l'existence d'une copropriété et le nom du syndic ou l'existence d'une association syndicale libre ;
- 11° la possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
- 12° ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant ultérieurement à la présente décision.

Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

Cet avis simplifié mentionnera :

- 1° la mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
 - 2° la nature de l'immeuble et son adresse ;
 - 3° le montant de la mise à prix ;
 - 4° les jour, heure et lieu de la vente ;
 - 5° les lieux où peuvent être consultées les conditions de vente de l'immeuble ;
- une publicité sur INTERNET, notamment sur le site national des ventes aux enchères avoventes.fr, laquelle pourra comprendre la photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens et les éléments de la publicité prévue pour l'avis simplifié, aménagée comme ci-dessus ;

Autorise l'adjonction d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées pour l'avis simplifié ;

Autorise l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ;

Autorise, le cas échéant, l'avocat désigné, à opter pour des formalités de publicité restreinte en lieu et place de la publicité complète susvisée ;

Autorise tout Commissaire de Justice à pénétrer dans les lieux susmentionnés avec mission d'assurer les visites desdits lieux par les amateurs qui se présenteront et au besoin à se faire assister par la force publique et par un serrurier, et procéder à sa mission tous les jours sauf les

dimanches et les jours fériés;

Dit que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente ;

Dit que le prix d'adjudication sera payé entre les mains du séquestre désigné dans le cahier des charges et conditions de vente, lequel procédera au règlement sur présentation de l'acte de partage établi par le notaire ou sur présentation d'une décision de justice passée en force de chose jugée;

Dit que les parties devront tenir ce dernier informé de la réalisation de la vente ou de tout événement ayant pour effet de retarder celle-ci ;

Renvoie les parties devant Maître Karine COSTA, après la vente sur licitation,

Fixe la date de jouissance divise à la date de réalisation de la vente sur licitation et à la consignation, entre les mains du notaire désigné, du produit de la vente ;

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage, dont distraction au profit de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES, avocats postulants aux offres de droit ;

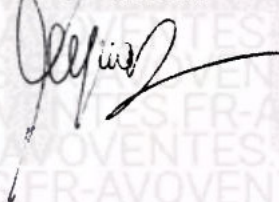
Dit n'y avoir lieu à condamnations au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Constate l'exécution provisoire de droit du présent jugement ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Ainsi jugé, mis à disposition au greffe et signé par la Présidente et la Greffière,

LA GREFFIÈRE



LA PRÉSIDENTE



DESIGNATION DES BIENS

Dans un ensemble immobilier sis à SAINT LAURENT DU VAR (AM), 2171 Moyenne Corniche des Pugets, Les Jardins suspendus, cadastré section BN 176, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division publié le 21 avril 1988 Volume 88 P n° 1722, d'un modificatif à état descriptif de division publié le 19 avril 1989 Volume 89 P n° 1918 régularisé le 7 juin 1989 Volume 89 P n° 2740, d'un procès-verbal de cadastre publié le 5 septembre 1994 Volume 94 P n° 2996, savoir :

- Le lot n° 403 : une maison
Avec les 100/5286èmes indivis

DESCRIPTION – OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé par la SELARL ZONINO – TESSIER, commissaires de justice associés à SAINT LAURENT DU VAR, en date du 29 juillet 2026

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

Par ailleurs, le cabinet METAYER EXPERTISES, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi :

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

dont copies sont annexées ci-après.

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

AVOVENTES sont propriétaires desdits biens, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître MOSCHETTI, Notaire à CAGNES SUR MER, en date du 19 février 1990, publié le 30 mars 1990 Volume 90 P n° 1685

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement les biens appartenaient à AVOVENTES pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 2 mars 1988, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES, le 28 avril 1988 volume 88 P numéro 1824, régularisé le 27 juillet 1988 volume 88P numéro 3241

Pour connaître l'origine plus antérieure, les amateurs devront se reporter à l'acte sus-indiqué ;

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

SERVITUDES

L'acte reçu par Maître MOSCHETTI, Notaire à CAGNES SUR MER, en date du 19 février 1990, susvisé, contient un chapitre « ENGAGEMENT DE SERVITUDES », ci-après reproduit :

ENGAGEMENT DE SERVITUDE

Il est précisé que l'ACQUEREUR ainsi que tous futurs propriétaires des lots dépendant dudit ensemble immobilier, devront souffrir réciproquement entre eux, le passage sur leur lot de toutes canalisations et réseaux aériens ou souterrains et devront contribuer, à raison de 1/48 ème à l'édification et à l'entretien de ces canalisations et réseaux divers s'il y a lieu le tout tel que l'acquéreur aux présentes l'accepte expressément.

En outre, l'acquéreur ainsi que tous futurs acquéreur desdits lots, souffriront entre eux toutes servitudes de passage réciproque, le tout s'il y a lieu.

L'acquéreur sera tenu par le seul fait de son acquisition et en conséquence de son adhésion au modificatif à l'état descriptif de division sus visé, de donner son autorisation au dépôt par le mandataire de l'indivision, AVOVENTES, de toutes modifications au permis de construire sus énoncé,

sans pour autant modifier les limites du plan du futur partage à établir après achèvement des travaux, ni l'implantation générale des bâtiments à édifier, et sans pour autant que le permis ou les permis modificatifs entraînent une augmentation de la quote-part des charges.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de [redacted] poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître KIEFFER 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.

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

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

L'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption urbain.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

L'acte reçu par Maître MOSCHETTI, Notaire à CAGNES SUR MER, en date du 19 février 1990, susvisé, contient un chapitre « PERMIS DE CONSTRUIRE », ci-après reproduit :

PLAN - 1 -

- PERMIS DE CONSTRUIRE ORIGINAIRE -

Un permis de construire originaire a été délivré au précédent propriétaire par la Mairie de SAINT LAURENT DU VAR le 6 janvier 1988 sous le numéro PC 006 123 87 0 0154.

TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire l'ensemble immobilier dont s'agit a été délivré par la Mairie de SAINT LAURENT DU VAR suivant arrêté du 14 octobre 1988 sous le numéro 006 123 88 0 0123.

Le transfert dudit permis, tant au nom de l'acquéreur que de l'indivision a été délivré suivant arrêté émanant de la Mairie de SAINT LAURENT DU VAR en date du 29 novembre 1988.

Photocopies tant du permis de construire que de son transfert sont demeurées annexées au modificatif à l'état descriptif de division énoncé ci-dessus.

MODIFICATIF DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire modificatif a été délivré par Monsieur le Maire de SAINT LAURENT DU VAR en date du 18 juillet 1989, sous le numéro PC 006 123 88 0 0133, concernant la modification de l'implantation de l'emprise au sol de l'aspect extérieur, des surfaces et de l'aménagement des abords de 17 villas.

Une photocopie de ce modificatif a été déposée aux présentes minutes le 21/11/89 avec la nouvelle notice descriptive des V.R.D.

--- PROPRIETE

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

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu à l'audience du Tribunal Judiciaire de GRASSE, sur le lotissement et la mise à prix ci-après, savoir :

250 000 euros avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes

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

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

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

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

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

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

CLAUSE SPECIALE

1- SUR LES FRAIS DE MAINLEVÉE

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

2- SUR LA REPRESENTATION FISCALE DU VENDEUR

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

En conséquence :

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

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

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

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



**Conseil
National**
des Barreaux

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Article 12 et Annexe n°2

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*

LICITATION CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE ¹

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – 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 8 – 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – 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 12 – SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

A ANTIBES

Le 17 Septembre 2026

Signé F. KIEFFER

Avocat associé

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