

## 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 :

- **Une villa avec parking dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LES HAMEAUX DU SOLEIL », sis à VILLENEUVE LOUBET (AM), 7, Allée des Hortensias ;**

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

## QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie A LA REQUETE DE :

©AVOVENTES.FR

### *CREANCIERS POURSUIVANTS*

Pour lesquels 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 (06600), 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. D'un arrêt rendu par la première chambre A de la cour d'appel de Montpellier le 1<sup>er</sup> mars 2018 ;
2. D'un arrêt rectificatif d'erreur matérielle rendu par la première chambre A de la cour d'appel de Montpellier le 9 mai 2018 ;
3. De l'acte de signification d'arrêts en date du 20 juillet 2018 ;
4. 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 13 mars 2025 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES, le 14 avril 2025 volume 2025S numéro 47 d'avoir à régler les sommes ci-après, savoir :

|                                                                                                                               |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| - Principal.....                                                                                                              | 84 000,00 €         |
| - Intérêts au taux légal sur 84 000 € du 17/02/2009 au 17/02/2025 (avec majoration des intérêts à compter du 01/05/2018)..... | 69 672,80 €         |
| - Article 700.....                                                                                                            | 4 000,00 €          |
| - Intérêts au taux légal sur 4 000 € du 01/03/2018 au 17/02/2025 (avec majoration des intérêts à compter du 01/05/2018) ..... | 2 581,46 €          |
| <b>TOTAL au 17/02/2025 .....</b>                                                                                              | <b>160 254,26 €</b> |

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 17 février 2025, date de l'arrêt de compte.

Par ailleurs, les consorts ont fait délivrer à Madame suivant exploit de la SELARL Charlotte ZONINO - Pierre Etienne TESSIER, en date du 19 mai 2025, 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 sis à VILLENEUVE LOUBET (AM), 753, chemin de la Colle, cadastré section AA numéro 78, objet d'un état descriptif et cahier des charges publié le 28 juillet 1971 volume IV 282 numéro 7, suivi d'un règlement de copropriété et modificatif à état descriptif publié le 18 août 1971 volume IV 289 numéro 7, d'un règlement de copropriété et modificatif publié le 18 août 1971 volume IV 290 numéro 1, d'un règlement de copropriété et modificatif publié le 21 octobre 1971 volume II 327 numéro 3, d'un règlement de copropriété et modificatif publié le 13 avril 1972 volume 438 numéro 2, d'un modificatif et règlement de copropriété publié le 7 août 1972 volume 512 numéro 4, d'un règlement de copropriété et modificatif publié le 4 novembre 1972 volume 590 numéro 1, d'un modificatif publié le 30 janvier 1973 volume 629 numéro 5, d'un règlement de copropriété et modificatif publié le 31 août 1976 volume 1691 numéro 1, d'un règlement de copropriété et modificatif publié le 31 août 1976 volume 1691 numéro 2, d'un règlement de copropriété et modificatif publié le 1er septembre 1978 volume 2224 numéro 1, d'un acte contenant constitution de servitudes publié le 5 octobre 1978 volume 2249 numéro 1, de modificatifs publiés les 27 juillet 1979 volume 2484 numéro 9, 15 octobre 1979 volume 2553 numéro 2, 12 septembre 1980 volume 2881 numéro 13, 12 décembre 1983 volume 3796 numéro 4, d'actes contenant constitution de servitudes publiés les 23 mars 1971 volume 215 numéro 6 et 13 mai 1971 volume 246 numéro 9, de PV de remaniement publiés les 22 mars 1991 volume 91P numéro 1403 et 6 septembre 1994 volume 94P numéro 3082, d'un modificatif publié le 12 septembre 1980 volume 2881 numéro 13, d'un acte contenant cession et modificatif publié le 19 novembre 2001 volume 2001P numéro 5252, d'un modificatif publié le 19 janvier 2004 volume 2004P numéro 247, d'une attestation rectificative publié le 18 août 2004 volume 2004P numéro 3924, d'un modificatif publié le 18 août 2005 volume 2005P numéro 3667, d'une correction de formalité publié le 8 septembre 2005 volume 2005D numéro 8918, d'une attestation rectificative publié le 9 septembre 2005 volume 2005P numéro 4096 ; de corrections de formalité publiées les 31 janvier 2006 volume 2006D numéro 963 – 9 mars 2006 volume 2006D numéro 2151, d'un modificatif publié le 11 avril 2006 volume 2006P numéro 1669, suivi d'une attestation rectificative publiée le 11 mai 2006 volume 2006P numéro 2070, d'une modification et règlement de copropriété publié le 12 décembre 2008 volume 2008P numéro 4998, d'un modificatif publié le 15 juillet 2010 volume 2010P numéro 2707, suivi d'une attestation rectificative publiée le 23 août 2010 volume 2010 P numéro 3300, suivi d'un modificatif publié le 20 novembre 2013 volume 2013P numéro 3864 suivi d'un acte contenant mise à jour des statuts de l'ASL et modificatif publié le 5 mars 2015 volume 2015P numéro 772, d'un modificatif publié le 5 avril 2017 volume 2017 P numéro 1371, savoir :

- Le lot numéro 1552 : un parking
- Le lot numéro 1569 : une villa

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

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé par la SELARL Charlotte ZONINO - Pierre Etienne TESSIER, en date du 7 avril 2025

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

Par ailleurs, le cabinet VAN DE PERRE Expertises, qui assistait le commissaire de justice 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 de gaz
- 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 des consorts poursuivant la vente, ni à l'encontre de leur avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

## **LOTISSEMENT - SERVITUDES**

L'acte reçu par Maître MOUZON, notaire, le 26 janvier 1989 ci-après visés dans le paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE », contient un chapitre « LOTISSEMENT – SERVITUDES », ci-après reproduit :

LOTISSEMENT- SERVITUDES

Aux termes de l'acte reçu par Maître André ARMENGAU, le 28 OCTOBRE 1975, ci-dessus analysé, et sous le titre "ORIGINE DE PROPRIETE" il a été rapporté ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit:

"Sur le lotissement de l'Espères"

vendeurs

"déclarent ici ce qui est reconnu exact par Mme  
 ès-qualités :

"Que partie de la propriété sus désignée  
 "et présentement vendue dépendait du lotissement  
 "du "Lotissement de l'Espères" établi par Mr LE  
 " , sus nommé, ayant fait l'objet  
 "d'un cahier des charges sous signatures privées  
 "en date à Cagnes sur mer Mer du treize juillet  
 "mil neuf cent trente six; déposé au rang des  
 "minutes de Me PASQUALINI, notaire à Cagnes sur Mer  
 "suivant acte reçu par ce dernier, le vingt  
 "quatre septembre mil neuf cent quarante et un  
 "transcrit au bureau des hypothèques de Grasse, le  
 "dix huit octobre de la même année, volume 2543  
 "numéro 37.

"Ledit cahier des charges approuvé  
 "par Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes  
 "suivant arrêté en date du vingt cinq  
 "février mil neuf cent trente sept, suivi  
 "d'un arrêt modificatif en date du  
 "trente avril mil neuf cent quarante et un.  
 "- mais que suivant acte sous signatures  
 "privées en date à la Colle sur Loup du  
 "sept novembre mil neuf cent soixante neuf  
 "enregistré à Cagnes-sur-Mer le treize  
 "novembre même mois, bordereau 518/7,  
 "folio 100, aux droits de cinquante  
 "francs, les propriétaires des lots  
 "dépendant du lotissement sus énoncé ont  
 "décidé d'annuler purement et simplement  
 "ledit lotissement et de considérer comme  
 "nul et non avenu le cahier des charges  
 "précité ainsi que tous ses additifs et  
 "modificatifs.

77

"et que par arrêté de Monsieur le  
 "Préfet des Alpes Maritimes en date à  
 "NICE, du premier avril mil neuf cent  
 "soixante dix l'arrêté préfectoral  
 "sus indiqué du vingt cinq février mil  
 "neuf cent trente sept, formant approba-  
 "tion de lotissement dont s'agit a été  
 "abrogé.  
 "Un exemplaire de l'acte sous signature  
 "privées des sept et douze novembre mil  
 "neuf cent soixante neuf sus énoncé et une  
 "ampliation de l'arrêté préfectoral  
 "du premier avril mil neuf cent soixante  
 "dix ont été déposés au rang des minutes  
 "des notaires soussignés, suivant actes  
 "reçus par eux le huit septembre mil neuf  
 "cent soixante dix, contenant réitération  
 "de la convention d'annulation du lotisse-  
 "ment précité, publiée au quatrième  
 "bureau des hypothèques de Grasse, le cinq  
 "novembre mil neuf cent soixante dix  
 "volume IV 141 numéro 7.

"SERVITUDES"

"Le VENDEUR à-s-qualités rappelle ici  
 "à ce sujet que le groupe demaisons individuelles  
 "dont dépendent les biens vendus aux termes  
 "des présentes, est grevé des servitudes et  
 "charges résultant des actes et conventions ci-  
 "après auquel les parties comme elles agissent  
 "entendent se référer purement et simplement  
 "savoir :

" 1°) Les chargeset obligations découlant  
 "de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes  
 "Maritimes en date du 20 Juillet 1971, sus énoncé  
 "formant permis de construire valant division  
 "parcellaire dans le cadre des dispositions de  
 "l'article 15 du décret du 13 Septembre 1971 : duque  
 "arrêté une photocopie est demeurée annexée à la  
 "minute du règlement général du 22 Juillet 1971  
 "sus énoncé où il a été intégralement reproduit et  
 "auquel il en est référé.

" 2°) Les charges et conditions résultant  
 "du règlement général sus énoncé de l'ensemble  
 "immobilier "LES HAMEAUX DU SOLEIL" ou y étant  
 "rapportées sans exception ni réserve (notamment  
 "les réserves de consistance découlant du programme  
 "des travaux établi par la Société) qui seront  
 "opposables aux copropriétaires et à leurs ayants  
 "cause.

"Etant simplement rappelé que conformément  
 "aux stipulations dudit règlement général, notamment

*Handwritten signature and initials*

## Page II

"- les portions des parties de terrain  
 "sur lesquelles il n'aura pas été édifié de  
 "constructions, des emplacement de parkings  
 "des ouvrages annexes auxdites constructions ou  
 "qui n'auront pas fait l'objet d'une affectation  
 "exclusive, et particulière ainsi que des voies  
 "de circulation, passages dégagements, places  
 "et piétonniers serviront à l'usage ou l'utilité  
 "de tous copropriétaires de l'ensemble immobilier  
 "LES HAMEAUX DU SOLEIL".

"Ces voies de circulation, passages  
 "dégagements, places et piétonniers teinté en  
 "rouge au plan demeuré annexé au règlement général  
 "du 22 Juillet 1971, sus énoncé.

"Les copropriétaires dudit ensemble  
 "devront supporter le passage de toutes canalisation  
 "souterraines ou aériennes qui pourraient être  
 "utiles à l'un des lots de l'ensemble immobilier  
 "et d'une façon générale à la mise en place  
 "d'installations d'intérêt commun audit ensemble.

"3°) Il est rappelé que la collectivité  
 "des copropriétaires du présent groupe de  
 "maisons individuelles fera partie de plein  
 "droit de l'Association Syndicale libre dénommée  
 "ASSOCIATION SYNDICALE DES HAMEAUX DU SOLEIL"  
 "ayant son siège à Villeneuve Loubet (Alpes Mariti-  
 "mes) "LES HAMEAUX DU SOLEIL", route départementale  
 "numéro 6, dont les statuts ont été établis suivant  
 "acte reçu par le notaire soussigné le vingt deux  
 "juillet mil neuf cent soixante et onze, ayant  
 "pour objet principal d'assurer la conservation  
 "l'amélioration, la surveillance générale de l'en-  
 "semble immobilier et la mise en oeuvre des  
 "servitudes, charges et conditions du règlement  
 "général dudit ensemble.

"La collectivité des copropriétaires  
 "du présent groupe de maisons individuelles  
 "sera soumise aux conditions prévues par  
 "les statuts de ladite association.

"Elle sera représentée auprès de cette  
 "association syndicale par le Syndic de la  
 "copropriété qui disposera de toutes les voix  
 "afférentes à la partie de terrain servant d'assiet-  
 "te à la présente copropriété.

"Elle devra contribuer par voie de cotisa-  
 "tion passée en charges générales aux dépenses  
 "de cette Association dans les conditions prévues  
 "par ses statuts.

"L'acquéreur déclare donner son adhésion  
 "pleine et entière auxdits statuts."

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à  
aux termes  
d'un acte reçu par Maître MOUZON, notaire, le 26 janvier 1989, dont une  
expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'Antibes, le 23 mars  
1989, volume 89P numéro 1448 ;

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

étaient propriétaires desdits biens pour les  
avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire à NICE,  
en date du 28 octobre 1975, dont une expédition a été publiée au service de la  
publicité foncière d'ANTIBES, le 14 novembre 1975 volume 1411 numéro 13

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

### **SAFER**

Les biens mis en vente sont situés à l'intérieur de la Zone d'Intervention d'une  
Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (S.A.F.E.R.)

La SAFER sera avisée de la date de l'adjudication qui pourrait être ordonnée par  
le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de Grasse.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Cependant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES, a obtenu de la Mairie de VILLENEUVE LOUBET, un certificat d'urbanisme d'information, en date du 3 février 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 poursuivants la vente, ni à  
l'encontre de leur avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

## **NUMEROTAGE**

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

**\* 753, chemin de la Colle**

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

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

**. SONT SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE**

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

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

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

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

## Dispositions d'urbanisme particulières affectant le terrain

- ☒ terrain concerné par un emplacement réservé. Numéro V2
- Nature : élargissement de la rue Antony Fabre à 8 mètres d'emprise
- ☐ terrain concerné par une servitude de mixité sociale. Numéro : .....
- ☐ terrain concerné par un espace vert protégé
- ☐ terrain concerné par une protection au titre du patrimoine bâti remarquable
- ☒ terrain situé en zone de voie bruyante
- ☐ immeuble de grande hauteur
- ☒ l'ensemble du territoire communal est situé dans le périmètre de surveillance et de lutte contre les termites par arrêté préfectoral 2017-319 du 10 mars 2017

## ARTICLE QUATRE : TAXES et PARTICIPATIONS

| TAXES                               |                                                                                                                           |                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Taxe d'aménagement                                                                                                        | Part communale (délibération du 28/10/2014) Taux 5 %<br>Part départementale Taux 2,5 %<br>Part régionale Région Ile-de-France uniquement |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles, délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2008. |                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Redevance d'archéologie préventive                                                                                        | Taux : 0,40%                                                                                                                             |

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

13

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

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

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

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

**Participations préalablement instaurées par délibération.**

- ☒ - Participation pour l'assainissement collectif pris conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2014 fixant la participation pour l'assainissement collectif
- ☐ - Participation en programme d'aménagement d'ensemble
- ☐ - Participation du constructeur en PUP (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme)

**INFORMATIONS :**

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

Fait à VILLENEUVE-LOUBET, le 3 février 2025

Par délégation du Maire

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

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

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

**DUREE DE VALIDITE:** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

## **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.

Cette information n'est donnée 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 des consorts poursuivants la vente, ni à l'encontre de leur avocat, 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 :

**200 000.00 EUROS**

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

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

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

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

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

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

## **CLAUSE SPECIALE**

### **1- SUR LES FRAIS DE MAINLEVÉE**

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

### **2- SUR LA REPRESENTATION FISCALE DU VENDEUR**

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

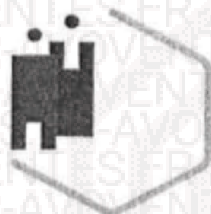
En conséquence :

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

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

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

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



## **Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière**

*Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat*

**Article 12 et Annexe n°1**

**Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat**

Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 - JO 7 mars 2019

### ***Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat***

#### **Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires**

*Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

##### ***Dispositions communes***

**12.1** L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

##### ***12.2 Enchères***

Article Modifié par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 - JO 7 mars 2019

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.



Ordre des Avocats  
au Barreau  
de Grasse

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

## **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

# **CHAPITRE II : ENCHERES**

## **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

### **Conseil national des barreaux**

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

## **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

## ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

## ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

#### **Conseil national des barreaux**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

A ANTIBES

Le

Signé N. RONASSE

Avocat associé

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