

Maître François GALTIER
Huissier de Justice
16 bis rue Hôtel des Postes
06000 NICE



D101223

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

MERCREDI VINGT QUATRE JANVIER
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 10 heures 45

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble EDEN ROC, sis 699 bis rue Antoine Peglion, 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN, représenté par son syndic en exercice, la SNC AGENCE DU PORT dont le siège social est à 06300 NICE, 28 Boulevard Stalingrad, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat **Maître Audrey ESSNER**, Avocate au Barreau de NICE

Lesquels m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Agissant en vertu d'un jugement RG 23/00070 réputé contradictoire en premier ressort rendu selon la procédure accélérée au fond par le Tribunal Judiciaire de NICE en date du 07/06/2023,

d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 5 janvier 2024, et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à Madar

Référence : D101223

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis : 699 bis rue Antoine Peglion, 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, Vincent LEMAIRE, Huissier de justice salarié au sein de l'Office d'Huissier de justice dont est titulaire Maître François GALTIER sis 16 bis rue de l'Hôtel des Postes, 06000 NICE

En présence de monsieur [redacted] technicien habilité aux diagnostics immobiliers, monsieur [redacted] Serrurier, SARL SERRURERIE DAVID, et [redacted]

JE ME SUIS RENDU CE JOUR 699 bis rue Antoine Peglion, 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX OPERATIONS ET CONSTATATIONS SUIVANTES :

LOCALISATION DU BIEN

L'appartement se situe au deuxième étage d'un immeuble de standing édifié en 2014.



Photographie n°1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

PHOTOS DE L'IMMEUBLE



Photographie n°1.

ACCES AU LOGEMENT

Personne ne répondant à mes appels à la porte palière, j'ai fait procéder à la destruction du cylindre par le serrurier pour procéder à l'ouverture de la porte et pénétrer dans l'appartement.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

L'appartement est occupé à titre de résidence secondaire.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

L'appartement est en bon état.

ENTRÉE - DEGAGEMENT

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est équipée d'un **placard** avec portes coulissantes aménagé avec penderie et étagères, dans lequel est installé le chauffe-eau électrique.

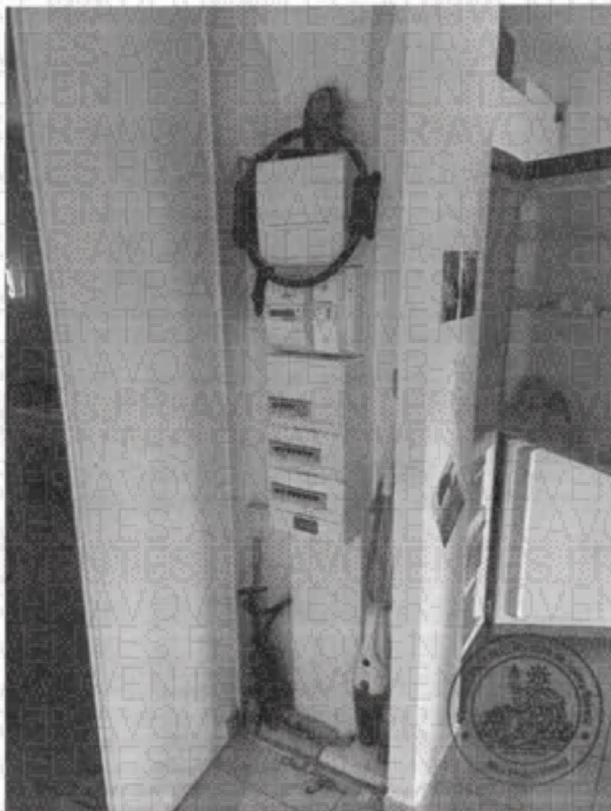
S'y trouve également le TGBT enfermé dans un placard technique.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

CHAMBRE

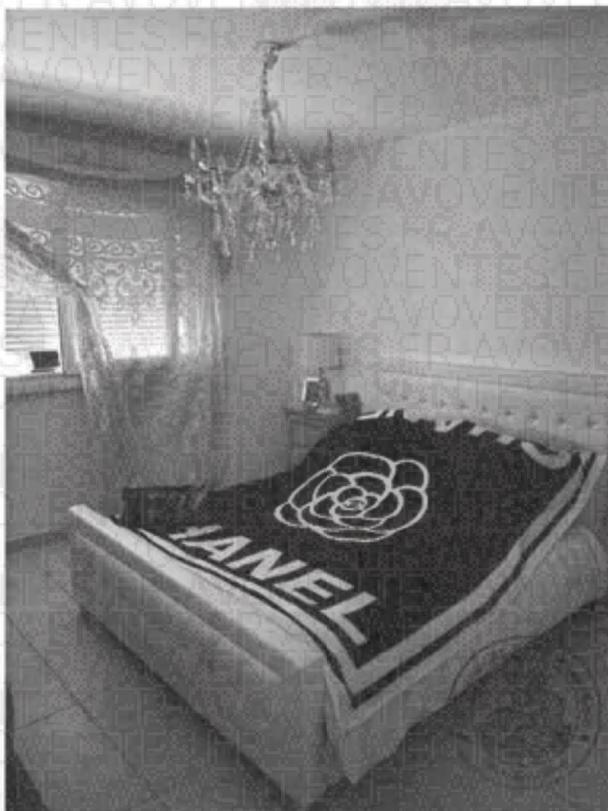
Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

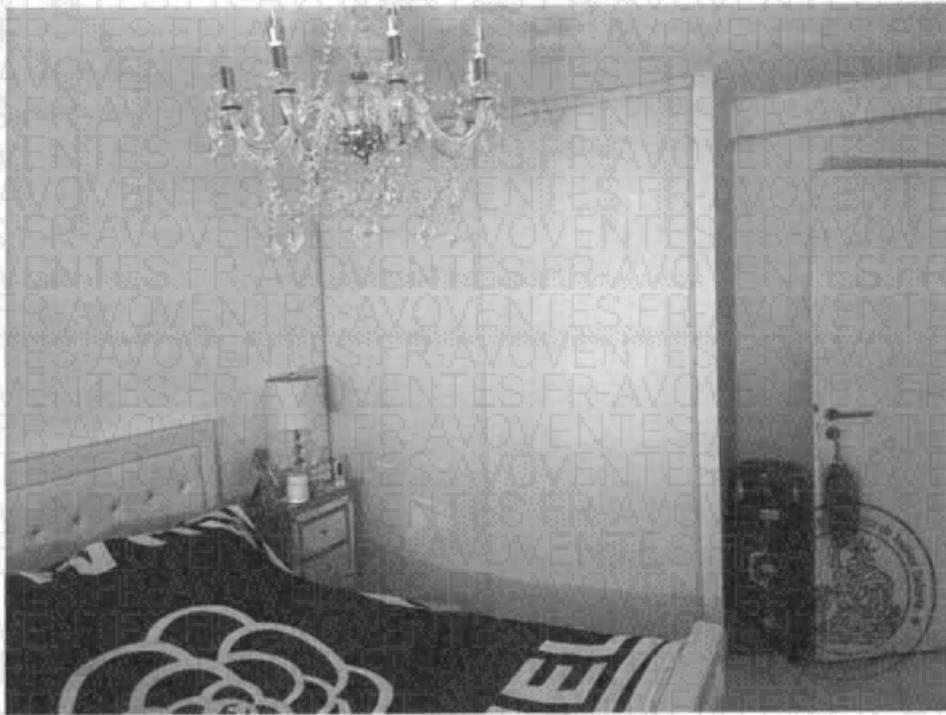
Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est équipée d'un **placard** avec portes coulissantes aménagé avec penderie et étagères.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre, châssis PVC, double vitrage, défendue par un volet roulant électrique



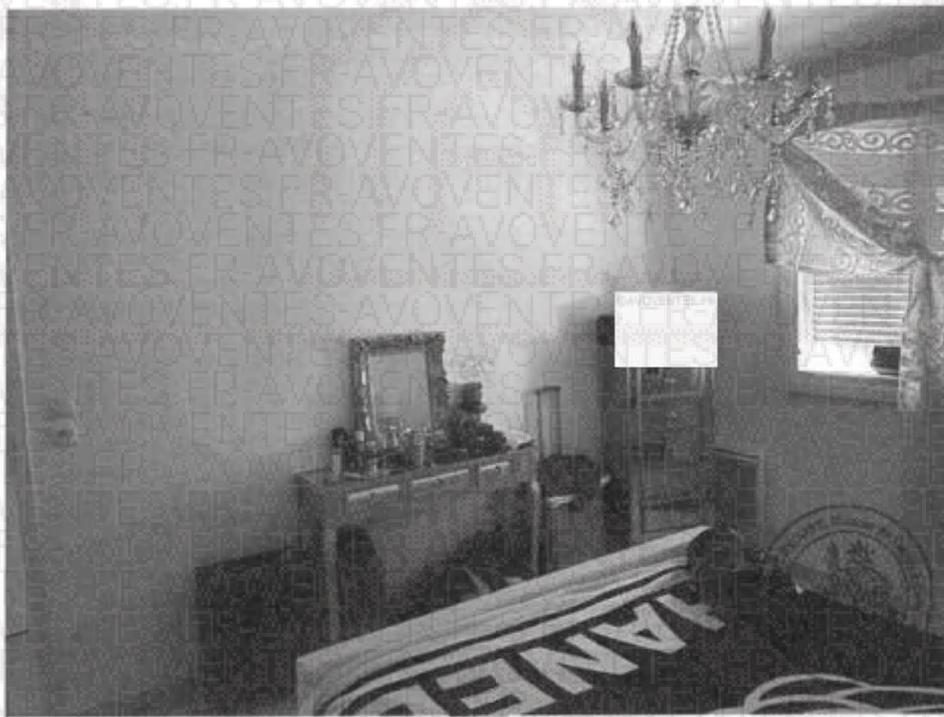
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

SALLE DE BAINS

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

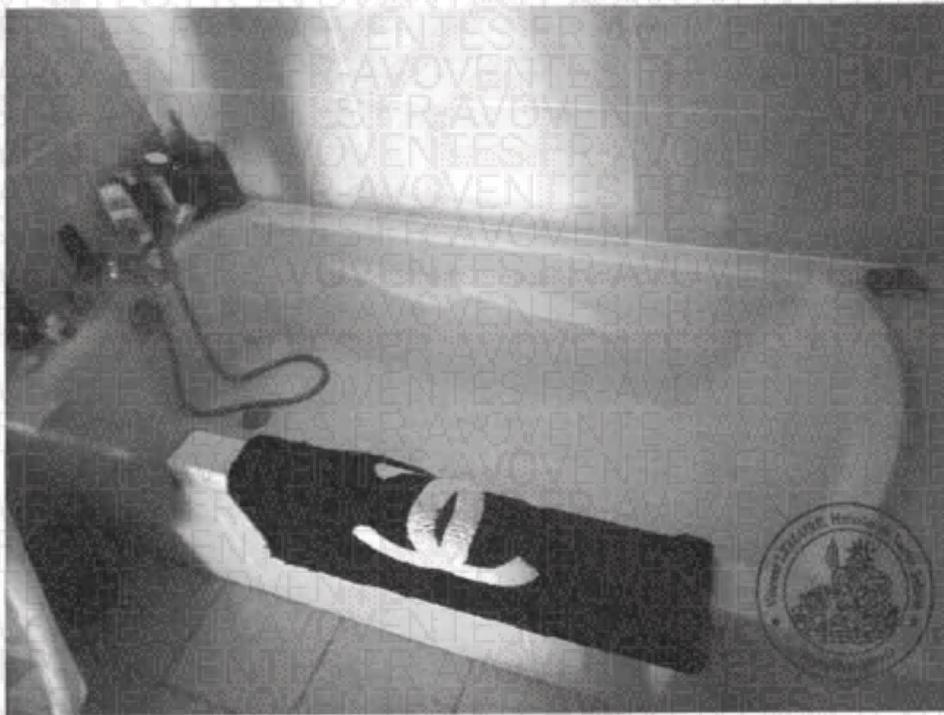
Pour les **éléments d'équipement**, qui sont en bon état, je relève :

- un meuble vasque deux tiroirs suspendus,
- une baignoire avec mitigeur et douchette,
- un WC chasse basse.

A noter la présence d'un lave-linge.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une baie vitrée coulissante, châssis PVC, double vitrage, défendue par un volet roulant électrique.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

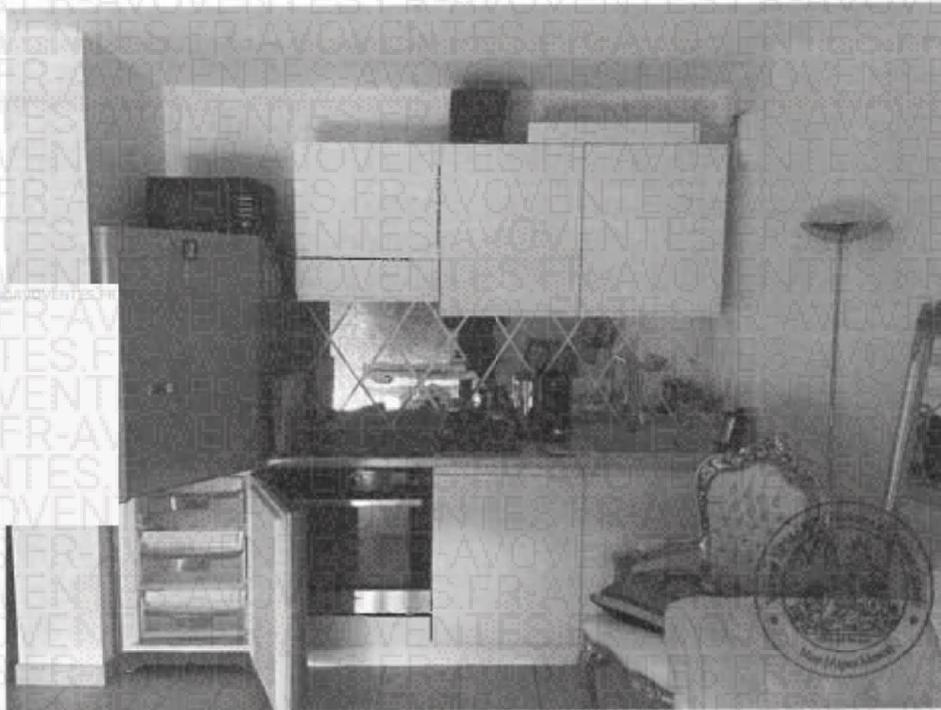


Photographie n°3.

Référence : D101223

KITCHENETTE

Elle est entièrement équipée, notamment avec : four, plaque de cuisson, hotte aspirante, réfrigérateur, évier, plan de travail, meubles hauts et bas, l'ensemble étant en bon état apparent.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

Référence : D101223

TERRASSE

Elle dispose d'une vue sur les collines et la mer.

A noter un dégât des eaux en sous-face de la terrasse du niveau supérieur et une fêlure sur le séparatif avec la terrasse voisine.

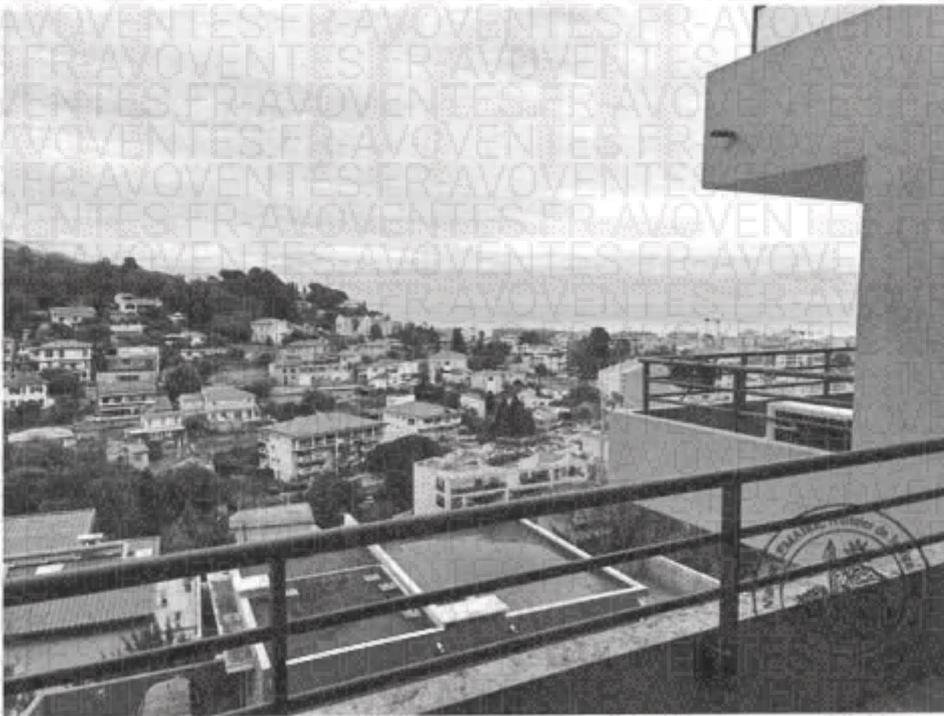


Photographie n°1.

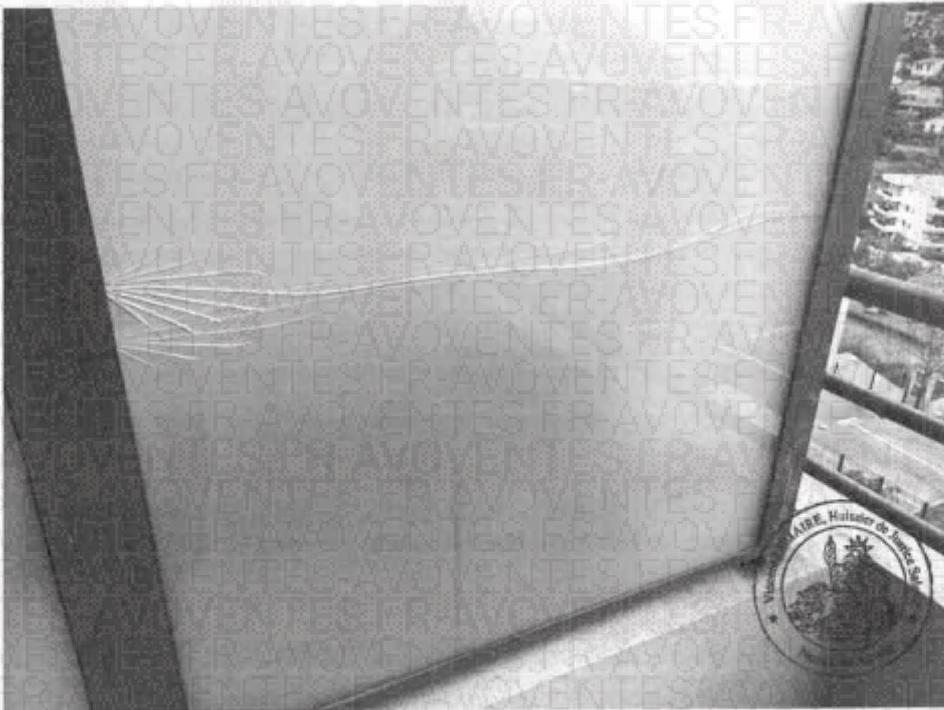


Photographie n°2.

Référence : D101223

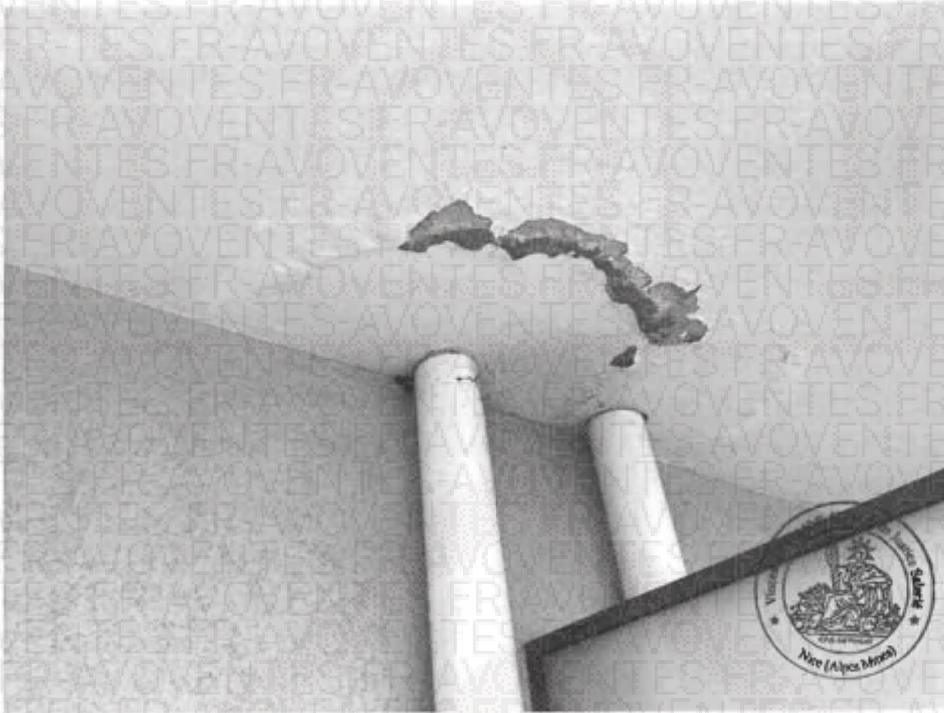


Photographie n°3.



Photographie n°4.

Référence : D101223



Photographie n°5.

CHAUFFAGE

Présence de radiateurs électriques.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

SNC AGENCE DU PORT
28 boulevard de Stalingrad
06300 NICE

SUPERFICIE DU BIEN

La superficie de l'appartement au sens de la loi carrez mesurée par VERIDIAG est de **42,13 m²**.

DIAGNOSTICS

Un dossier technique est réalisé par la société VERIDIAG pour information des acquéreurs.

Référence : D101223

Mes opérations et celle du technicien de VERIDIAG achevées, nous nous sommes retirés et le serrurier a assuré la fermeture de la porte en changeant le cylindre, et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Vincent LEMAIRE
Huissier de Justice salarié

Coût de l'acte (Décret 96-1080 du 12/12/1996)	
Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	74,40 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	301,23 €
TVA à 20%	60,25 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Serrurier	470,00 €
Débours Témoins	13,20 €
TOTAL TTC	844,88 €

NOTE DE SYNTHÈSE

RAPPORT N° 23278

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Appartement Nombre de pièces : 2	Lot N° : 128 Réf. Cadastre : AK - 710
Adresse : Domaine Eden Roc 699 bis rue Antoine Pégliion 06190 ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN	Bâti : Oui Mitoyenneté : Oui Date du permis de construire : NC Date de construction : 2014
Bâtiment : A Etage : 2ème - Porte : A203 Propriétaire : Madame QIAN Fang	

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale "Loi Carrez" :
42,13 m²



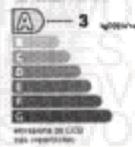
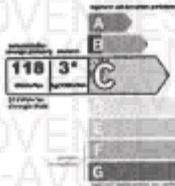
ÉTAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le présent examen fait état d'absence d'indice d'infestation de Terme le jour de la visite.



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle : **118 kWh_{ep}/m².an** Estimation des émissions : **3 kg_{eqCO2}/m².an**



ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention à risques

E.R.P

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement	Adresse :	Domaine Eden Roc 699 bis rue Antoine Pégliion 06190 ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
Nombre de Pièces :	2	Bâtiment :	A
Etage :	2ème	Porte :	A203
Numéro de lot :	128	Propriété de :	
Référence Cadastre :	AK - 710	Mission effectuée le :	24/01/2024
		Date de l'ordre de mission :	24/01/2024
		N° Dossier :	23278 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 42,13 m²
(Quarante-deux mètres carrés treize)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	2ème	23,60 m ²	0,20 m ²
Salle de bains/WC	2ème	5,61 m ²	0,00 m ²
Chambre	2ème	12,92 m ²	0,00 m ²
Total		42,13 m²	0,20 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Séjour/Cuisine	2ème	0,20 m ²	Cumulus
Total		0,20 m²	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	2ème	12,00 m ²
Total		12,00 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par VERIDIAG qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à NICE, le 24/01/2024

Nom du responsable :

VériDiag
EXPERTISES

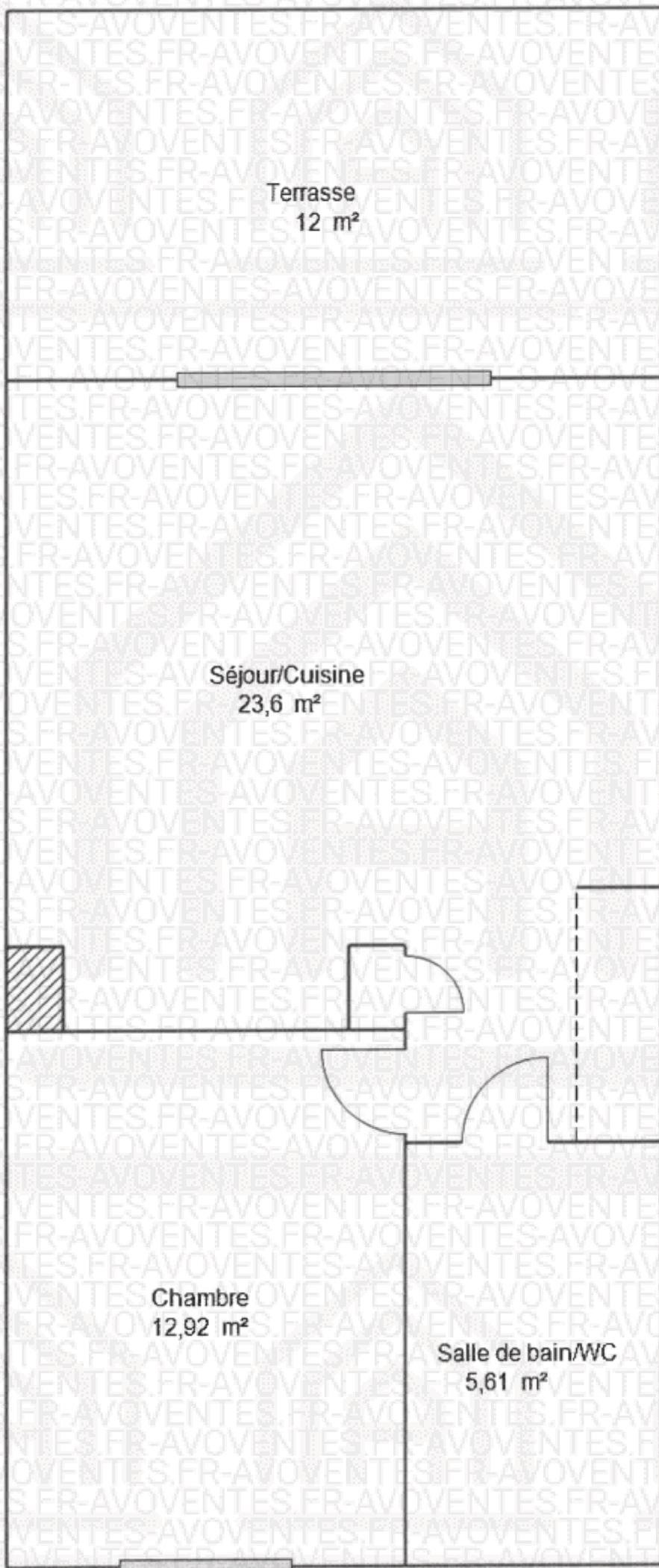
34 rue Jean Canavèse 06100 NICE
Tél : 04 93 21 20 21
SIRET 502 398 233 00044

Terrasse
12 m²

Séjour/Cuisine
23,6 m²

Chambre
12,92 m²

Salle de bain/WC
5,61 m²



OCCUPATION

Les biens sont occupés à titre de résidence secondaire.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation des lieux sans aucun recours contre le créancier poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

SYNDIC

SNC AGENCE DU PORT, 28, boulevard Stalingrad à 06300 NICE

CLAUSE PARTICULIERE

Il est précisé que, pour tout ce qui concerne la location-occupation, les renseignements d'urbanisme, erreurs dans la désignation du bien, les servitudes légales ou conventionnelles ou encore l'existence de la conformité des constructions, ouvrages implantés sur le sol, aucun recours ne pourra être exercé par l'acquéreur éventuel, pour quelque cause que ce soit, à l'égard du créancier poursuivant comme aussi à l'encontre de l'avocat rédacteur du Cahier des conditions de vente.

Z.I.F.

Les biens mis en vente étant situés dans une ZONE D'INTERVENTION FONCIER (Z.I.F.), ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire éventuel que l'Administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

ASSURANCE

L'adjudicataire est tenu d'assurer l'immeuble contre tous risques, à compter du jour de l'adjudication et sous sa seule responsabilité.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.
- b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

CLAUSES PARTICULIERES – DISPOSITION FISCALE

Représentation Fiscale du Vendeur ou « Partie saisie »

Sauf clause particulière, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant accrédité en vertu de l'article 244 bis du C.G.I. l'adjudicataire devra au plus tard dans le mois de cette demande ; solliciter la dispense d'un représentant accrédité.

En cas de refus, même implicite, l'adjudicataire en avisera le poursuivant.

Le représentant sera, sauf accord des parties, choisi par le poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ou « partie saisie » ayant son domicile fiscale ou son siège social hors de France, qui seraient dûs par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de ventes, **seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.**

FRAIS DE MAINLEVEE

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent **suivant** acte de Maître MOTTET, notaire associé à BEAULIEU SUR MER, en date du 3 MARS 2016, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NICE, 3èene Bureau, actuellement Premier Bureau, le 31 MARS 2016, volume 0604P03 2016 P, numéro 1065.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

est propriétaire desdits biens pour les avoir acquis **suivant** acte de Maître MOTTET, notaire associé à BEAULIEU SUR MER, en date du 3 MARS 2016,

Les futurs adjudicataires devront se reporter audit acte.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « EDEN ROC », poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Audrey ESSNER.

IV - AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX -
ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le JEUDI DIX HUIT AVRIL DEUX MIL VINGT QUATRE A NEUF HEURES (18 AVRIL 2024 à 9 heures), au Palais de Justice de NICE, Place du Palais.de Justice

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution CPCE, ci-après rappelé :

« A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées vérifie que les conditions des articles L 311-2 L 311-4 et L 311-6 du CPCE sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou ordonnant la vente forcée. Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».

L'adjudication aura lieu sur la Mise à Prix de QUINZE MILLE EUROS, ci 15.000 €

L'article L 322-6 du CPCE précise que :

« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchères, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant. Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et des conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchères, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour le montant de la mise à prix initiale ».

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

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 – Modalités 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 – État 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 – Prémption et droits assimilés

Les droits de prémption 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 : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

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 3000 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 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 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 – Réitération des enchères

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 propriété

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 – Désignation du séquestre

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

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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 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-acquéreurs

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 postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance 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 – Entrée 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 ;
- 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.

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 propriété

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 en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous depositaires, 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 créancier 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.

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 spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

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 représentant légal 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 1er 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.

Arrêté, fait et dressé par Maître Audrey ESSNER, Avocate,

A NICE, le 7 MARS 2024

Audrey ESSNER

Avocate au Barreau de Nice

9, rue Foncet

06000 - NICE

Tél. 04 97 06 68 80 - Fax 04 97 06 68 88

E-mail : essner@essner-avocats.com