

PREMIERE EXPEDITION

SAS MECHADIER – RIBEIRO et ASSOCIES



22 rue Tonduiti de l'Escarène

06046 NICE CEDEX 1

☎ : 04 93 13 09 09

Email : etude06@groupe-remuzat.fr

Site internet : www.mmr-huissiers-nice.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
ET LE
SIX MAI**

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « LE CENTRAL CAP », sis 1/3, rue François Ratto 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, la SAS TREPIER VENTURINI IMMOBILIER, immatriculée au RCS de NICE, sous le numéro 789 119 773, dont le siège social est sis 163 avenue Louis Pasteur 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN, agissant lui-même poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié audit siège en sa qualité.

Pour lequel domicile est élu au cabinet de Maître Audrey ESSNER, avocat au barreau de NICE, demeurant à NICE, 10 rue Foncet, membre de la SELARL CABINET ESSNER, lequel se constitue sur la présente saisie-immobilière.

AGISSANT EN VERTU

- D'une Assemblée Générale en date du 17 juillet 2020, autorisant la saisie immobilière.
- D'un jugement du Tribunal d'Instance de MENTON, en date du 11 juin 2019, devenu définitif suite à sa signification en date du 3 juillet 2019. Certificat de non appel en date du 7 août 2019
- D'un jugement du Tribunal de Proximité de MENTON, en date du 25 avril 2023, numéro RG 23/000013, devenu définitif suite à sa signification en date du 3 mai 2023. Certificat de non pourvoi en date du 23 février 2024.
- D'un commandement de payer valant saisie en date du 29 mars 2024 demeuré infructueux.

Des articles L 322-2 et R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A l'effet de dresser procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés :

Sur la commune de ROQUEBRUNE CAP MARTIN dans un ensemble immobilier dénommé « LE CENTRAL CAP » sis 22 avenue Victor Hugo, 1 rue François Ratto, cadastré section AI numéro 721 pour une contenance de 10a62ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 24 avril 1997 volume 1997 P numéro 1644, modifié suivant actes publiés :
 - . Le 3 juillet 1997 volume 1997 P numéro 2609
 - . Le 17 juillet 1997 volume 1997P numéro 2751
 - . Le 16 octobre 1997 volume 1997P numéro 3989
 - . Le 11 mai 1998 volume 1998P numéro 54

Suivi d'une attestation rectificative publiée le 11 mai 1998 volume 1998 P numéro 1932

-Le 11 mai 1998 volume 1998P numéro 1919.

A savoir :

-Le lot numéro 113 : un studio au 1^{er} étage du bâtiment A avec les 44/1 000^o des parties communes.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendance et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Ledit bien appartenant à :

© AVOVENTES.FR

Pour les avoir acquis suivant acte de Maître BELFILS-GUISIANO, notaire associé à BEAUSOLEIL, en date du 29 mars 2013, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NICE, 3^{ème} bureau, actuellement NICE 1^{er} bureau, le 29 avril 2013, volume 2013P numéro 1359.

Je, Catherine MECHADIER, membre de la SAS MECHADIER – RIBEIRO et ASSOCIES, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à NICE, y domiciliée, 22 rue Tonduti de l'Escarène, soussignée,

Me suis rendue ce jour lundi 06 mai 2024 à 16h30, 1/3 rue François Ratto 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN accompagnée d'un serrurier et de deux témoins lesquels ont signé le document en annexe, et là étant, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

Me trouvant devant l'appartement du requis et personne ne répondant à mes appels, je fais ouvrir la porte par le serrurier.

, BC2E DIAGNOSTICS IMMOBILIERS 2 petite avenue Bouteilly 06000 NICE, chargé des diagnostics prévus à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation et notamment de l'état de superficie était alors présent dans les conditions prévues à l'article R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ENVIRONNEMENT ET DESCRIPTION

La résidence « LE CENTRAL CAP » se trouve dans le centre de ROQUEBRUNE CAP MARTIN, non loin des commerces et à environ 500 m du bord de mer.

L'immeuble comprend deux bâtiments contigus A et B, chacun élevé sur trois sous-sols, un rez-de-chaussée et six étages.

DOSSIER
AFFAIRE : 11938-2649





COMPOSITION DU BIEN SAISI

L'appartement est situé au 1^{er} étage du bâtiment A, à gauche en sortant de l'ascenseur, porte au fond à droite.

On y accède par un escalier et par un ascenseur.

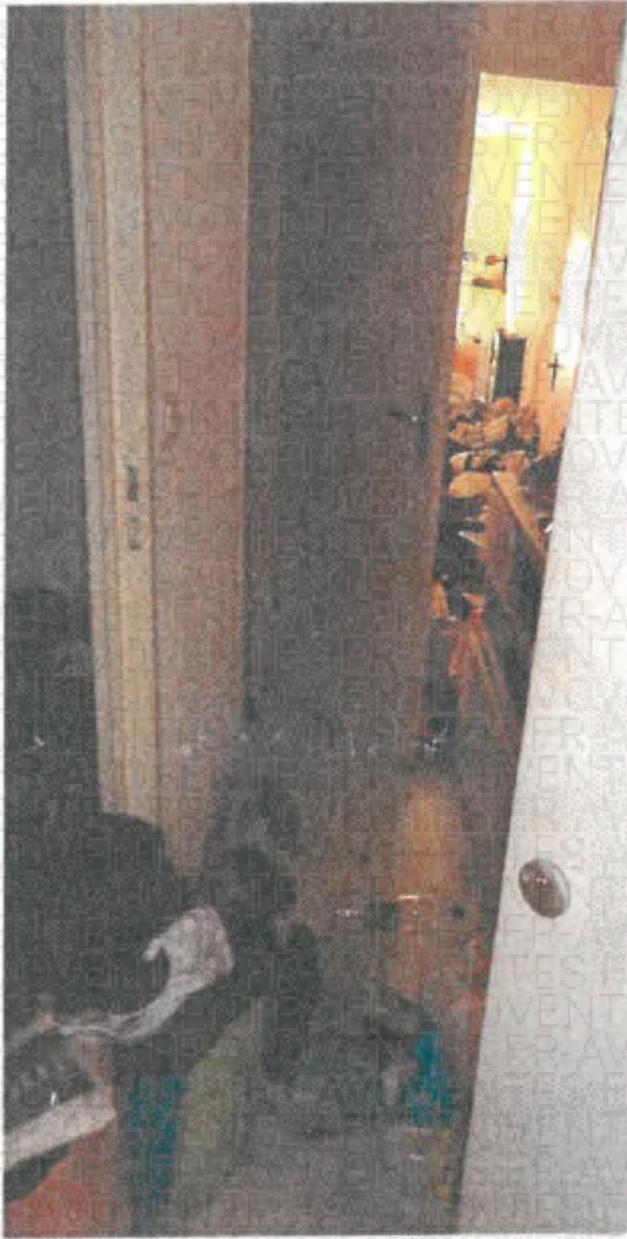
Il est composé d'un hall d'entrée, d'un séjour avec petit coin cuisine, salle d'eau avec wc, et un placard.

APPARTEMENT

HALL D'ENTREE

La porte palière est munie d'une serrure.

Carrelage au sol, crépi sur les murs et au plafond.



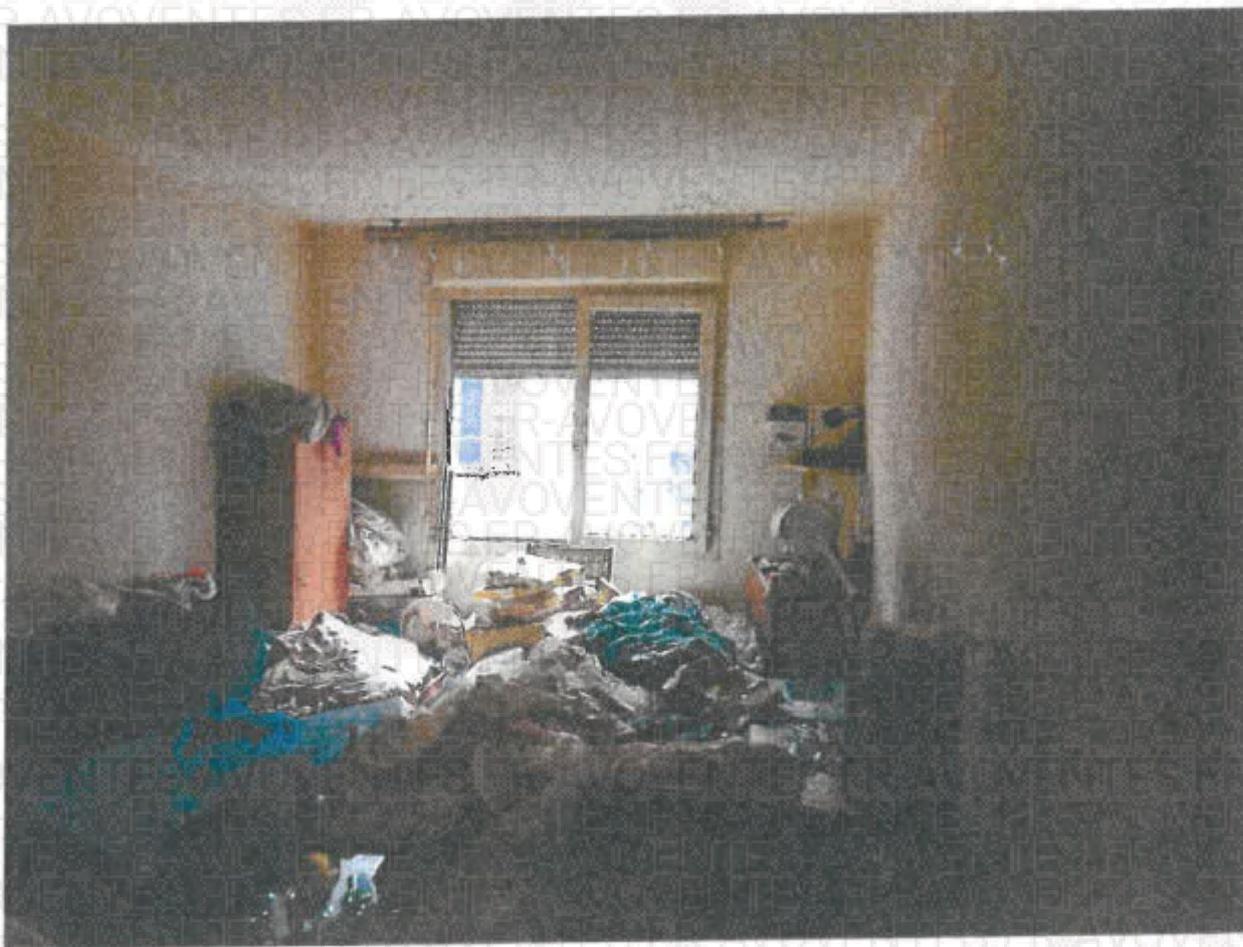
SEJOUR

On y accède par une porte pleine en face dans le hall d'entrée.

Carrelage au sol, crépi sur les murs et au plafond.

Petit coin cuisine à gauche en entrant.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC ouvrant sur la rue François Ratto et d'un volet roulant actionné au moyen d'un fouet.



Coin cuisine



PLACARD AVANT LE SEJOUR

On y accède par une porte pleine à gauche dans le hall d'entrée.

Carrelage au sol, crépi sur les murs et au plafond.

Le cumulus se trouve dans ce placard.



SALLE D'EAU

On y accède par une porte pleine à gauche dans le hall d'entrée, avant le placard.

Carrelage au sol, crépi sur les murs et au plafond.

Il existe un lavabo, un wc et une douche et un petit convecteur électrique sur le mur à gauche en entrant.





L'appartement est alimenté en eau et en électricité, mais il n'y a pas de contrat actuellement.

L'ensemble de l'appartement est sale et très encombré.

CONDITIONS D'OCCUPATION

L'appartement semble inoccupé.

SYNDIC

SAS TREPIER VENTURINI IMMOBILIER 163 Avenue Louis Pasteur 06190
ROQUEBRUNE CAP MARTIN

Assurance de l'immeuble : ALLIANZ contrat n°62819022
Courtier ASSURCOPRO SUD
35 rue Rossini
BP 1631
Tél 04.97.03.05.00

Montant des charges : 100.74 E pour la 2ème provision du 01.04.2024 au 31.06.2024.

SUPERFICIE

Est annexé au présent procès-verbal le certificat de mesurage établi par la société BC2E afin de se conformer aux dispositions de l'article R 322-2 1° du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Plus rien n'étant à constater, je me suis retirée et de tout ce qui précède, j'ai rédigé et dressé le présent procès-verbal dans lequel sont incluses les photographies que j'ai prises durant mes opérations et auquel est annexé le certificat de mesurage des lieux pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Catherine MECHADIER


Me C. MECHADIER



Attestation de Superficie "Loi Carrez"

Loi Carrez : article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, décret n° 97/532 du 23 mai 1997 et par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « Alur » ;
Conforme à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 89-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

MISSION N° : 061500237



PROPRIETAIRE

Nom : @AVOVENTES.FR
Adresse : C/O HUISSIER SAS MECHADIER
Ville : 06000 NICE



MISSION

Adresse : 1-3 RUE FRANCOIS RATTO
Ville : 06190 ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN



DONNEUR D'ORDRE

Nom : HUISSIER SAS MECHADIER / RIBEIRO ET ASSOCIES
Adresse : 22 RUE TONDUTI DE L'ESCARENE
Ville : 06000 NICE



MISSION

Type : Appartement	Nbre pièces : 1	Lot : 113
Cadastre : A1721	Bâtiment : RESIDENCE CENTRAL CAP	Lot secondaire :
Porte :	Date de visite : 06/05/2024	Escalier : BATIMENT A
Accompagnateur : HUISSIER SAS MECHADIER / RIBEIRO ET ASSOCIES (MANDATAIRE)	Opérateur : PEYRONON Teva	Étage : 01
Référence client :		

CONCLUSIONS

Je soussigné(e) @AVOVENTES.FR atteste que :
La superficie privative (Loi Carrez) est : **24.03 m²**

Société

AR DIAG 06
2 petite avenue bouteilly - 06000 NICE
Tel : 06 16 47 13 11 | Mail : allison.ricanda@bc2e.com
Web : www.bc2e.com
Siret : 87813884100027

Scannez et téléchargez votre rapport



Rapport

n° de rapport : 061500237
LOI CARREZ : 1 sur 2
DDT : 13 sur 51

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE :

1^{er} membre du réseau BC2E
- AR DIAG 06 - 2 petite avenue bouteilly - 06000 NICE

DÉTAIL DES SUPERFICIES :

Étage	Lot	Local	SUPERFICIE PRIVATIVE DE LOT(S) en m ²		
			Superficie privative « Loi Carrez »	Autres superficies exclues	Superficie HSP < 1.80M
01	113	Entrée	4.28	-	-
01	113	Salle d'eau	3.26	-	-
01	113	Placard	1.89	-	-
01	113	Séjour / Cuisine	14.60	-	-
Totaux			24.03 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Surface totale au sol (Carrez et Hors Carrez) : 24.03 m²

AR DIAG 06 - 2 petite avenue bouteilly - 06000 NICE, DECLARE qu'afin de satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, la mission nous a été confiée afin de procéder au mesurage de la partie privative des biens ci-dessus désignés en vue de reporter sa superficie privative dans une promesse de vente ou d'achat ou dans un acte authentique de vente d'un ou plusieurs lots de copropriété ou d'une fraction de lot de copropriété.

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967

art. 4-1 : « La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m. »

art 4-2 : « Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1. »

Extraits des dispositions d'ordre général selon l'article 46 de la loi 65-557 du 10/07/65 :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot ainsi que sa surface habitable. » (...)

« Les dispositions (...) ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement (...). »

Particularités liées à ce mesurage :

Néant

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division n'ayant pas été fournis par le demandeur, cette attestation est délivrée sans avoir la possibilité de contrôler la conformité des désignations, la consistance du lot et ses limites physiques. N'ayant ni les moyens ni les compétences pour trancher sur la qualification des parties privatives et des parties communes, ni le signataire personne physique ni la personne morale à laquelle ce dernier appartient ne pourront être tenus pour responsables pour tout litige concernant la conformité des désignations, la consistance du lot, les limites physiques de ce dernier par rapport aux parties communes et à leurs éventuelles conséquences qui peuvent notamment concerner la superficie privative du lot et/ou sa surface habitable.

L'acte de propriété n'a pas été fourni.

Etablie le
06/05/2024

Cachet:



Signature :

RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ : Les rapports demeurent la propriété de notre société et ne pourront être utilisés jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur (Loi du 12 mai 1980).

Société

AR DIAG 06
2 petite avenue bouteilly - 06000 NICE
Tel : 06 16 47 13 11 | Mail : info@bc2e.com | www.bc2e.com
Web : www.bc2e.com
Siret : 87813884100027

Scannez et téléchargez votre rapport



Rapport

n° de rapport : 061500237
LOI CARREZ : 2 sur 2
DDT : 14 sur 51

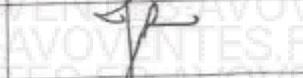
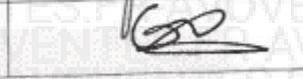
<p>22, Rue Tonduti de l'Escarène 06046 NICE CEDEX 1 Mail : etude06@groupe-remizat.fr www.mmr-huissiers-nice.fr</p> <p>SIRET 352 969 00026 TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 39352563989</p>	<p>SAS MECHADIER – RIBEIRO et ASSOCIES OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE</p> 	<p>Tel : 04 93 13 09 09</p> <p>SMC NICE GARIBALDI FR76 3007-7049 8215 1812 0600 011 Code BIC SMCTFR2A</p> <p>Membre d'une Association de Gestion Agréée par l'Administration Fiscale. Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté.</p>
---	--	---

PERSONNES DONT L'ASSISTANCE A ETE NECESSAIRE

LE 06/05/2024

DOSSIER N° 11938 - 2649 (R 10)

AFFAIRE : SDC LE CENTRAL CAP 1

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
©AVOVENTES.FR		SERRURIER	
		TEMOIN	
		TEMOIN	

OCCUPATION

L'appartement semble inoccupé.

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

SAS TREPIER VENTURINI IMMOBILIER, 163, avenue Louis Pasteur à ROQUEBRUNE CAP MARTIN.

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 BELFILS-GUISIANO, notaire associé à BEAUSOLEI, en date du 29 MARS 2013, dont une expédition a été publié au Service de la Publicité Foncière de NICE, Troisième Bureau, actuellement NICE, Premier Bureau, le 29 AVRIL 2013, volume 2013 P, numéro 1359.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

est propriétaire desdits biens pour les avoir acquis **suivant** 1 acte ci-dessus.

Les futurs adjudicataires devront se reporter audit acte.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « LE CENTRAL CAP », 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 QUATRE JUILLET DEUX MIL VINGT QUATRE A NEUF HEURES (4 JUILLET 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 DIX MILLE EUROS, ci 10.000 €

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 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 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 30 MAI 2024

Audrey ESSNER

Avocate au Barreau de Nice

9, rue Fôncet

06000 - NICE

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

E-mail : essner@essner-avocats.com