

SELARL CABINET ESSNER
Société d'avocats inscrite au Barreau de Grasse
2, Rue de Bone - 06400 CANNES
Tél. 04 97 06 68 88 - Fax 04 97 06 42 88
E-mail : essner@essner-avocats.com

CABINET DE M^E

Avocat au Barreau de GRASSE

COPIE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Dépôt du 12 SEPTEMBRE 2014

Audience d'orientation du 13 OCTOBRE 2014

Poursuivant Syndicat Le Caneau, le l'immeuble

n° 88 Rue de Cannes, repris tout par son Syndic
en 2009, le Cabinet d'architecte d'art et
société et à LE CANNET, et Alain Provençal

Débiteur saisi

AVOVENTES

Désignation sommaire de l'immeuble n° Le Caneau,

88 Rue de Cannes, dans ensemble immobilier

Johannet n° 88 Rue de Cannes

Deux Studios - un au Rez-de-Chaussée
l'autre au 1er étage

Deux Box tout les 2 au sous-sol

Aff. 88 RUE DE CANNES C
Dos. 25784

CABINET ESSNER
SELARL d'Avocats au Barreau de GRASSE
3, rue de Bône – 06400 CANNES

Tél. : 04 97 06 68 80 – FAX : 04 97 06 68 88

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

IL COMPORTE

Les clauses et conditions particulières.
Les clauses et conditions générales.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont
tenus de le respecter.

Les obligations des avocats au Barreau de GRASSE, en matière de vente
judiciaire, sont déterminées par les textes en vigueur et par le règlement
intérieur du Barreau de GRASSE.

CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience des Criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Juridiction de l'Exécution compétente en matière de saisie Immobilière, au Palais de Justice de ladite ville, sur saisie-immobilière, au plus offrant des enchérisseurs, EN UN SEUL LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

A LE CANNET, 88 - 90, rue de Cannes

Dans un ensemble immobilier dénommé « 88, RUE DE CANNES »

**UN STUDIO au rez-de-chaussée, composé de : entrée cuisine séjour ;
salle d'eau-WC ; terrasse couverte ;**

LOI CARREZ - 25.76 m2 ;

**UN STUDIO au premier étage, composé de : entrée cuisine séjour ;
salle d'eau-WC ; terrasse couverte ; jardin ;**

LOI CARREZ - 25.78 m2 ;

DEUX BOX, tous les deux au 2^{ème} sous-sol ;

La désignation détaillée de ce bien figure dans le P.V. descriptif qui est inséré dans le paragraphe « DESCRIPTION ».

I – QUALITE DES PARTIES

A la requête du :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « 88 RUE DE CANNES », dont le siège est à 06110 LE CANNET, 88, rue de Cannes, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice , le CABINET HERACLIMMO, SARL au capital de 161.000 €, immatriculée au RCS de CANNES, sous le numéro 817 909 450, dont le siège est à 06110 LE CANNET, 2 Allée Provençale, pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Procédant en vertu d'une Assemblée Générale en date du 16 MAI 2023, autorisant la saisie immobilière.

Pour lequel domicile est élu à CANNES, « Le Saint Christophe », 3, rue de Bône, au Cabinet de Maître Renaud ESSNER, Membre de la SELARL CABINET ESSNER, Société d'Avocats au Barreau de GRASSE, lequel se constitue pour lui sur la présente poursuite et ses suites.

Ayant pour Avocat plaidant la SCP MONCHO-VOISIN MONCHO, société d'avocats au Barreau de GRASSE, demeurant à CANNES, 3, rue de Bône « Le Saint Christophe ».

CONTRE

AVOVENTES

PARTIE SAISIE

II – FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE.

La vente est poursuivie en vertu des :

1° Jugement du TRIBUNAL d'INSTANCE de CANNES, en date du 7 NOVEMBRE 2019, devenu définitif suite à la signification en date du 14 AVRIL 2022. CNA du 1^{er} SEPTEMBRE 2023, condamnant AVOVENTES à payer la somme de 5.420.63 €, condamnation assortie du taux légal et du taux légal majoré conformément aux dispositions de l'Article L 313-3 du Code monétaire et financier.

2° Jugement du TRIBUNAL de PROXIMITE de CANNES, en date du 16 DECEMBRE 2021, devenu définitif suite à la signification en date du 16 MAI 2022. CNA du 13 OCTOBRE 2023, condamnant AVOVENTES à payer la somme de 3.379.11 €, condamnation assortie du taux légal et du taux légal majoré conformément aux dispositions de l'Article L 313-3 du Code monétaire et financier.

3° Jugement du TRIBUNAL de PROXIMITE de CANNES, en date du 4 MARS 2024, devenu définitif suite à la signification en date du 13 MARS 2024. CNA du 19 AVRIL 2024, condamnant AVOVENTES à payer la somme de 4.080.63 €, condamnation assortie du taux légal et du taux légal majoré conformément aux dispositions de l'Article L 313-3 du Code monétaire et financier.

-0-0-0-0-0-

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « 88 RUE DE CANNES », créancier poursuivant, a, par exploit de la SCP SIXDENIER PAREYRE, Huissiers de Justice associés à POITIERS, en date du 18 JUIN 2024, fait commandement de payer valant saisie-immobilière à AVOVENTES d'avoir à lui payer les sommes suivantes :

I – Sur le jugement du TRIBUNAL d'INSTANCE de CANNES en date du 7 NOVEMBRE 2019

- Au titre de l'arriéré de charges de la copropriété arrêté au 21 JUIN 2019	5.420.63 €
Les intérêts au taux légal + taux légal majoré à compter du 7 NOVEMBRE 2019, date de la décision, au 18 JUIN 2024	1.641.64 €
* le détail des intérêts en page suivante	
A titre de dommages et intérêts la somme de	500.00 €
En application de l'Article 700 du Code de Procédure Civile la somme de	500.00 €
Total	8.062.27 € =====

II – Sur le jugement du TRIBUNAL DE PROXIMITE de CANNES en date du 16 DECEMBRE 2021

Au titre de l'arriéré de frais et charges sur la période du 1 ^{er} OCTOBRE 2019 au 1 ^{er} OCTOBRE 2020	3.379.11 €
- Les intérêts au taux légal + taux légal majoré à compter du 2 DECEMBRE 2020, date de l'acte introductif d'instance, au 18 JUIN 2024	635.42 €
* le détail des intérêts en page suivante	
- A titre de dommages et intérêts la somme de	200.00 €
- En application de l'Article 700 du Code de Procédure Civile la somme de	500.00 €
Total	4.714.53 € =====

III – Sur le jugement du TRIBUNAL DE PROXIMITE de CANNES en date du 4 MARS 2024

- Au titre des charges de copropriété arrêtées au 28 AOUT 2023	4.080.63 €
- Les intérêts au taux légal + taux légal majoré à compter du 6 DECEMBRE 2023 au 18 JUIN 2024	133.78 €
* le détail des intérêts en page suivante	
- Au titre des frais	90.00 €
- Au titre de dommages et intérêts la somme de	500.00 €
- Au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile la somme de	500.00 €
Total	5.304.41€ =====

TOTAL GENERAL DES SOMMES DUES

I – Sur le jugement du TRIBUNAL d'INSTANCE de CANNES en date du 7 NOVEMBRE 2019 8.062.27 €

II – Sur le jugement du TRIBUNAL DE PROXIMITE de CANNES en date du 16 DECEMBRE 2021 4.714.53 €

III – Sur le jugement du TRIBUNAL DE PROXIMITE de CANNES en date du 4 MARS 2024 5.304.41 €

Total général 18.081.21 €

SELARL CABINET ESSNER

Avocats associés
Le Saint Christophe
3 rue de Bône
06400 CANNES

Tel. 04.97.06.68.80
Fax. 04.97.06.68.88
essner-avocats@orange.fr

CALCUL D'INTERETS

Affaire :

Période : du 07/11/2019 Au 18/06/2024

Date où la décision est rendue exécutoire : 07/11/2019

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date, (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
07/11/2019	0	0.00	0.000	5 420.63	0.00
31/12/2019	55	7.11	0.870	5 420.63	7.11
07/01/2020	7	0.90	0.870	5 420.63	8.01
30/06/2020	175	152.58	5.870	5 420.63	160.57
31/12/2020	184	159.58	5.840	5 420.63	320.15
30/06/2021	181	165.64	5.790	5 420.63	475.79
31/12/2021	184	157.40	5.760	5 420.63	633.19
30/06/2022	181	154.83	5.760	5 420.63	788.02
31/12/2022	184	157.67	5.770	5 420.63	945.69
30/06/2023	181	189.78	7.060	5 420.63	1 135.47
31/12/2023	184	251.94	9.220	5 420.63	1 387.41
18/06/2024	170	254.23	10.070	5 420.63	1 641.64

Principal et annexe dus au 07/11/2019 : 5 420.63 EUR

Intérêts dus au 18/06/2024 : 1 641.64 EUR

TOTAL DU au	18/06/2024	:	7 062.27 EUR
--------------------	-------------------	----------	---------------------

SELARL CABINET ESSNER

Avocats associés
Le Saint Christophe
3 rue de Bône
06400 CANNES

Tel. 04.97.06.68.80

Fax. 04.97.06.68.88

essner-avocats@orange.fr

CALCUL D'INTERETS

Affaire :

Période : du 02/12/2020 Au 18/06/2024

Date où la décision est rendue exécutoire : 16/12/2021

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
02/12/2020	0	0.00	0.000	3 379.11	0.00
31/12/2020	30	2.33	0.840	3 379.11	2.33
30/08/2021	181	13.24	0.790	3 379.11	15.57
31/12/2021	184	12.95	0.760	3 379.11	28.52
16/02/2022	47	3.31	0.760	3 379.11	31.83
30/06/2022	134	71.46	5.760	3 379.11	103.29
31/12/2022	184	98.29	5.770	3 379.11	201.58
30/06/2023	181	118.30	7.060	3 379.11	319.88
31/12/2023	184	157.06	9.220	3 379.11	476.94
18/06/2024	170	158.48	10.070	3 379.11	635.42

Principal et annexe dus au 02/12/2020 : 3 379.11 EUR

Intérêts dus au 18/06/2024 : 635.42 EUR

TOTAL, DU au	18/06/2024	:	4 014.53 EUR
---------------------	-------------------	----------	---------------------

SELARL CABINET ESSNER

Avocats associés
Le Saint Christophe
3 rue de Bône
06400 CANNES

Tel. 04.97.06.68.80
Fax. 04.97.06.68.88
essner-avocats@orange.fr

CALCUL D'INTERETS

Affaire :

Période : du 06/12/2023 Au 18/06/2024

Date où la décision est rendue exécutoire : 04/03/2024

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul Intérêts
06/12/2023	0	0.00	0.000	4 080.63	0.00
31/12/2023	26	12.27	4.220	4 080.63	12.27
04/05/2024	125	70.85	5.070	4 080.63	83.12
18/06/2024	45	50.66	10.070	4 080.63	133.78

Principal et annexe dus au 06/12/2023 : 4 080.63 EUR

Intérêts dus au 18/06/2024 : 133.78 EUR

TOTAL DU au	18/06/2024	:	4 214.41 EUR
--------------------	-------------------	----------	---------------------

Outre les intérêts moratoires calculés au taux légal majoré sur les sommes de 5.420.63 € ; de 3.379.11 € et de 4.080.63 €, du 19 JUIN 2024, jusqu'au jour du règlement, sans préjudice de tous dûs, droits, actions et frais de procédure de mise à exécution, s'il y a lieu et sous déduction, le cas échéant, et tous légitimes acomptes justifiés.

La partie saisie n'ayant pas satisfait au commandement délivré, l'acte de la

SCP SIXDENIER PAREYRE, a été publié au Service de la Publicité

Foncière d'ANTIBES, Premier Bureau, le 23 JUILLET 2024, volume

2024 S, numéro 136.

Une copie de l'état hypothécaire délivré sur publication du commandement

n° 0604P05 2024F1895, déposé le 23 JUILLET 2024, par Maître

CABINET ESSNER, est annexée ci-après :

Par ailleurs, Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « 88 RUE DE

CANNES », poursuivant, a fait délivrer à

AVOVENTES

suivant exploit de la SCP SIXDENIER PAREYRE, Huissiers de Justice

associés à POITIERS, en date du 9 SEPTEMBRE 2024, l'assignation à

comparaître à l'audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution

compétent en matière de saisie Immobilière près le TRIBUNAL

JUDICIAIRE de GRASSE, dont une copie est ci-après annexée.

La dénonciation avec assignation a également été délivrée aux créanciers inscrits révélés par l'état hypothécaire sur formalité de publication du commandement, le 12 SEPTEMBRE 2024, en vue de la même audience d'orientation.

Du JEUDI DIX SEPT OCTOBRE DEUX MIL VINGT QUATRE A NEUF HEURES (17 OCTOBRE 2024 à 9 heures).

III – DESIGNATION DES BIENS

a) Désignation du bien saisi

Les parties divises et indivises d'un ensemble immobilier dénommé « 88 RUE DE CANNES », sis à 06110 LE CANNET, 88, rue de Cannes, cadastré section AY :

- numéro 352, 88, rue de Cannes, pour 9 a 16 ca ;
- numéro 360, Quartier du Camp Long et 90, rue de Cannes, pour 5 a 92 ca ;

Objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 10 JUILLET 2013, volume 2013 P, numéro 4680 ;

Les parties communes comprenant :

- LE LOT NUMERO 7 : UN BOX au 2^{ème} sous-sol, avec les 29/10.000^e des parties communes ;

- LE LOT NUMERO 8 : UN BOX au 2^{ème} sous-sol, avec les 29/10.000° des parties communes ;
- LE LOT NUMERO 55 : UN APPARTEMENT au rez-de-chaussée, avec les 167/10.000° des parties communes ;
- LE LOT NUMERO 61 : UN APPARTEMENT au 1^{er} étage, avec les 159/10.000° des parties communes ;

b) Description – Occupation – Surface

DESCRIPTION – OCCUPATION – DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

Ce bien et droit immobilier a fait l'objet d'un P.V. de description dressé par Maître Guillaume DELTEL, Commissaire de justice associé au sein de la SCP E. NICOLAS et G. DELTEL, Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à CANNES, le 25 JUILLET 2024, lequel est annexé au présent cahier des conditions de la vente ci-après :

Par ailleurs, le CABINET CONSEILS & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS à NICE, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi les divers diagnostics qui sont insérés dans le procès-verbal de description.

OCCUPATION

Les appartements sont inoccupés.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description et il ne pourra être exercé aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

SYNDIC

HERACL'IMMO, 2 Allée Provençale à 06110 LE CANNET.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 MARS 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès que la sentence d'adjudication est définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction du lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 JUILLET 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 JUILLET 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès 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 ayant poursuivie la vente.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si les règlement de copropriété et état descriptif de division, ci-dessus visés dans la désignation de l'immeuble sont antérieurs à la Loi du 10 JUILLET 1965 sur la copropriété modifiée par la Loi du 31 DECEMBRE 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non-conformes aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle pour, éventuellement, rendre le règlement de copropriété et état descriptif de division conforme aux dispositions en vigueur.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers.

SUPERFICIE – LOI CARREZ

L'article 4-3 du Décret 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décret du 29 mai 1997, est ainsi rédigé :

"Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire ou l'autorité administrative qui authentifie la convention remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat."

Pour satisfaire à ces exigences, il est indiqué qu'une attestation est ou sera annexée au présent cahier des conditions de la vente concernant la superficie des biens vendus dans l'hypothèse où il s'agisse d'un lot de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, rétabli par la Loi n° 96 1170 du 18 DECEMBRE 1996.

En outre, il est précisé que ledit article 46 est ainsi rédigé :

"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.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le Décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement, ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le Décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 57 (8 m²).

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlement en vigueur et sera tenu de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister.

Une demande de renseignements d'urbanisme a été adressée à la Mairie de LE CANNET. Dès que la réponse sera parvenue au rédacteur du présent cahier des conditions de vente, elle sera annexée audit document.

En tout état de cause il supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

SERVITUDES

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude active ou passive, ne grève les biens saisis. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien et droit immobilier appartient à **AVOVENTES**

suivant :

- Acte de Maître REBOUX-PAGET, notaire à LE CANNET, en date du 24 JUILLET 2013, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière d'ANTIBES, Premier Bureau, le 20 AOUT 2013, volume 0604P05 2013 P, numéro 5690 ;
POUR LES LOTS 7 ET 55 du règlement de copropriété :
- Acte de Maître REBOUX-PAGET, notaire à LE CANNET, en date du 24 JUILLET 2013, dont une expédition a été publiée au Service de Publicité Foncière d'ANTIBES, Premier Bureau, le 20 AOUT 2013, volume 0604P05 2013 P, numéro 5691 ;
POUR LES LOTS 8 ET 61 du règlement de copropriété :

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

AVOVENTES est propriétaire desdits biens pour les avoir acquis suivant les actes ci-dessus.

Les futurs adjudicataires devront se reporter auxdits actes.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « 88 RUE DE CANNES », poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Renaud ESSNER, Membre de la SELARL CABINET ESSNER.

Une demande relative aux documents ci-dessous a été adressée à la Mairie de LE CANNET. Dès que la réponse sera parvenue au rédacteur du présent cahier des conditions de vente, elle sera annexée audit document.

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

DROIT DE PREEMPTION

DATE d'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

La Mairie de LE CANNET a adressé les documents ci-après :

En ce qui concerne :

Le PERMIS DE CONSTRUIRE, en date du 21 AOÛT 2024
Le CERTIFICAT DE NUMEROTAGE, en date du 31 JUILLET 2024

Lesquels sont ci-après annexés

En tout état de cause le futur adjudicataire supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

DECHARGES DE RESPONSABILITES

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

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.

Tous les renseignements relatifs au bien mis en vente, sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, où l'Huissier, à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre et défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur et notamment :

- Décret 88-120 du 1^{er} FEVRIER 1988 sur le Saturnisme
- Décret 91-461 du 14 MAI 1991 sur l'Etat des risques naturels et technologiques
- Décret 9261074 du 2 OCTOBRE 1992 sur le traitement du bois
- Décret 96-87 du 7 FEVRIER 1996 sur l'amiante
- Décret 96-1133 du 24 DECEMBRE 1996 sur l'amiante
- Décret 96-1236 du 30 DECEMBRE 1996 (article 21-V) sur le traitement du bois
- Décret 99-483 du 9 JUIN 1999 sur le saturnisme
- Décret 2000-613 du 3 JUILLET 2000 sur le traitement du bois
- Décret 2001-840 du 13 SEPTEMBRE 2001 sur l'amiante
- Décret 2002-839 du 3 MAI 2002 sur l'amiante
- Décret 2006-474 du 24 AVRIL 2006 sur le saturnisme

- Décret 2006-1147 du 14 SEPTEMBRE 2006 sur le diagnostic de performance énergétique

Les différents diagnostics énumérés ci-dessus sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé 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 les 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.

TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

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

L'audience d'orientation aura lieu le JEUDI DIX SEPT OCTOBRE DEUX MIL VINGT QUATRE à NEUF HEURES (17 OCTOBRE 2024 à 9 heures), au Palais de Justice de GRASSE, 37, avenue Pierre Sémard.

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 TRENTE CINQ MILLE EUROS, ci 35.000 €

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 ».

REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R 331-1 du CPCE prévoit que : "La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur."

L'article R 331-2 du CPCE précise que : "Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres."

Les rétributions ci-dessus seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

Emoluments

Les avocats des parties intervenant dans la distribution auront droit aux émoluments prévus aux articles 46 à 54 du décret numéro 60-323 du 2 avril 1960 dans sa version actuellement en vigueur.

Ainsi, il sera dû :

- un émolument à l'avocat poursuivant la distribution du prix, calculé sur celui-ci, conformément à l'article 47 du décret ;
- un émolument à l'avocat de chaque créancier produisant, calculé sur le montant de la somme allouée audit créancier, conformément aux articles 47 et 48 du décret ;
- un émolument à l'avocat ayant opéré le séquestre et la libération du prix, s'ils sont validés, conformément à l'article 54 du décret ;
- un émolument à l'avocat ayant opéré la purge des inscriptions, conformément à l'article 46 du décret.

Les autres articles dudit décret sont également applicables à la distribution du prix à intervenir sur la présente procédure.

Dans le cas de vente amiable, ou de vente amiable sur autorisation de justice, ou de vente forcée, l'avocat poursuivant poursuivra la procédure de distribution du prix de l'immeuble et sera rémunéré conformément aux règles en vigueur pour les honoraires, émoluments et débours au titre des frais privilégiés de justice prélevés sur le prix, par priorité à tous autres, conformément à l'article R 331-2 du CPCE.

PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- le procès-verbal de description de la SCP E. NICOLAS et G. DELTEL, Commissaires de Justice associés à CANNES, en date du 25 JUILLET 2024 ;
- l'état hypothécaire délivré sur publication du commandement, n° 0604P05 2024F1895, déposé le 23 JUILLET 2024, par Maître CABINET ESSNER ;
- l'assignation délivrée au débiteur le 9 SEPTEMBRE 2024 ;



**Conseil
National**
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Article 12 et Annexe n°1

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

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

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

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

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

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

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

Dispositions communes

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

12.2 Enchères

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

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

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

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

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

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



*Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse*

SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

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 FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

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

Arrêté, fait et dressé par Maître Renaud ESSNER, Avocat,

A CANNES, le 12 SEPTEMBRE 2024.

SELARL CABINET ESSNER

Société d'avocats inscrite au Barreau de Grasse

3, Rue de Bone - 06400 CANNES

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

E-mail : essner@essner-avocats.com