

Renaud ESSNER

AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE

3, Rue de Bône

CANNES

TEL : 04.97.06.68.80.

FAX : 04.97.06.68.88.

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

2

CLAUSES ET CONDITIONS, auxquelles seront adjugés, en UN SEUL LOT, sur saisie immobilière, à l'audience du Juge de l'Exécution COMPÉTENT EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens ci-après désignés :

DESIGNATION (D'APRES TITRE) :

UNE PROPRIÉTÉ et les constructions y édifiées, sise sur le territoire de la commune de CANNES (Alpes Maritimes) Quartier de la Californie, formant le lot numéro 5505 du LOTISSEMENT DU DOMAINE DE SUPER-CANNES, et figurant au cadastre section DK numéros :

- 356 pour 21 a 30 ca « Lieudit Bld. Beausoleil »**
 - 357 pour 15 a 50 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »**
 - 359 pour 21 a 20 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »**
 - 360 pour 20 a 70 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »**
 - 362 pour 13 a 30 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »**
 - 363 pour 20 a 90 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »**
-

QUALITE DES PARTIES

LA VENTE EST POURSUIVIE AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société dénommée BARCLAYS BANK PLC, société de droit anglais, au capital de 3.040.001.000 Livres Sterling, dont le siège est à LONDRES E14 SHP (Angleterre) 1, Churchill Place, inscrite au « Register of Companies » sous le numéro 1026167, en sa succursale dans la Principauté de MONACO, dont le principal Etablissement est situé à MONTE-CARLO, 31 avenue de la Costa, MC98000 MONACO, inscrite au répertoire du Commerce et de l'Industrie de MONACO sous le numéro 68 S 01191

Agissant poursuites et diligences de son représentant en exercice, demeurant en sa qualité audit siège.

CREANCIER POURSUIVANT

Pour laquelle domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Renaud ESSNER**, AVOCAT postulant au BARREAU DE GRASSE, demeurant à CANNES (06400) 3 Rue de Bône, membre de la SELARL CABINET ESSNER, Société d'Avocats, inscrite au BARREAU DE GRASSE.

Et ayant pour avocat plaidant, **Maître Bernard BENSA**, Avocat-Défenseur en principauté de MONACO y demeurant : 30 Avenue de Grande Bretagne Monte-Carlo –MC 98000 MONACO

A L'ENCONTRE DE :

© AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

PROCEDURE

LA VENTE A LIEU EN VERTU DE LA :

1°/- Copie exécutoire de l'acte reçu par Maître ARNAUD, notaire à NICE, en date du 8 JUIN 2010 contenant :

-PRET par la société BARCLAYS BANK PLC, au profit de **d'un montant de 20.000.000 €** en deux tranches respectivement de 14.000.000 € et 6.000.000 €, pour une durée de 5 années remboursable en une seule fois au plus tard le 8 juin 2015, avec possibilité d'extension maximale jusqu'au 8 juin 2025, avec remboursement à savoir :

*pour la tranche de 14.000.000 € au taux EURIBOR 3 MOIS majoré de 1,50 % l'an (soit 2,1420 % au jour de l'acte)

*pour la tranche de 6.000.000 € au taux moyen mensuel de l'Eonia majoré de 0,60 % l'an (soit 0,9434% au jour de l'acte)

-Quittance subrogative et Affection hypothécaire complémentaire portant sur les biens ci-après désignés

2°/- Copie exécutoire de l'acte reçu par Maître ARNAUD, notaire à NICE, en date du 1^{ER} décembre 2011 contenant :

-PRET par la société BARCLAYS BANK PLC, au profit de **d'un montant de 3.200.000 €** remboursable en une seule fois au plus tard le 8 juin 2015, renouvelable pour deux périodes pour deux périodes complémentaires de 5 ans chacune, soit échéance maximale fixée au 8 juin 2025), remboursement des intérêts au taux moyen de l'Eonia Majoré de 3,50 % l'an (soit 4,4835% l'an au jour de l'acte) pendant la période de déblocage des fonds ; après que le prêt ait été entièrement déblocqué : un taux euribor 3 mois majoré de 3,50% l'an (soit 4,9710% l'an au jour de l'acte). Les intérêts étant payables trimestriellement les 8 mars, 8 juin, 8 septembre et 8 décembre de chaque année calculés au taux indiqué ci-dessus.

Et affectation hypothécaire des biens ci-après désignés.

3°/- Copie exécutoire de l'acte reçu par Maître ARNAUD, notaire à NICE, en date du 27 Avril 2016 contenant :

-PRET par la société BARCLAYS BANK PLC, au profit de [redacted], d'un montant de **3.000.000 €** remboursable en une seule fois au plus tard le 8 juin 2020(renouvelable pour une période supplémentaire de 5 ans soit échéance maximale fixée au 8 juin 2025), remboursement des intérêts trimestriellement à terme échu, calculés au taux Euribor (Euro Inter Bank Offered Rate) à trois mois majoré de 1,99 % l'an compte tenu d'un taux Euribor trois mois négatif au 14 Avril 2016

Et affectation hypothécaire des biens ci-après désignés.

4°/- Copie exécutoire de l'acte reçu par Maître ARNAUD, notaire à NICE, en date du 20 MARS 2018 contenant :

-PRET par la société BARCLAYS BANK PLC, au profit de [redacted] d'un montant de **1.000.000 €** dont l'échéance est fixée au 8 juin 2020 date à laquelle le remboursement en capital et le paiement des intérêts et accessoires devront être assurés en totalité sauf déchéance du terme, (renouvelable pour une période supplémentaire de 5 ans soit échéance maximale fixée au 8 juin 2025), durant la période de déblocage des fonds, les intérêts trimestriels sont calculés au taux variable de Eonia (Euro Over Night Index Average) mensuel moyen, augmenté d'une marge de 1,99 % l'an, et au terme de la période de déblocage des fonds, les intérêts trimestriels calculés au taux variable de l'Euribor (Euro Inter bank Offered Rate) trois mois augmenté d'une marge de 1,99 % l'an.

Et affectation hypothécaire des biens ci-après désignés

- D'un **COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE**, contenant les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution, signifié à [redacted] par exploit de Maître MORISSEAU, huissier de justice associé à CANNES, en date du 19 OCTOBRE 2022, d'avoir à payer la somme de : ***29.201.888,67 €** selon décomptes détaillés ci-après arrêtés au 19/10/2022 à savoir :

<u>SUR PRET DE 1.700.000 €</u>	
Prêt remboursé en intégralité après application du gage	0,00 €
TOTAL dû 19/10/2022	0,00 €
<u>SUR PRET DE 2.100.000 €</u>	
Prêt remboursé en intégralité après application du gage	0,00 €
TOTAL dû 19/10/2022	0,00 €
<u>SUR LE PRET DE 1.000.000 €</u>	
Capital impayé	588.692,20 €
Echéance Impayé (calculé au taux de 1,99%) sur 588.692,20 € du 05/01/2022 au 05/10/2022	8.762,16 €
Echéance Impayé (calculé au taux de 1,99%+1,185%) sur 588.692,20 € du 05/10/2022 au 19/10/2022	716,91 €
Intérêts de retard calculés au taux de 3% sur 588.692,20 € du 05/01/2022 au 19/10/2022	13.886,68 €
Indemnités d'ordre calculées au taux de 5% sur (588692,20€+8762,16 € +716,91 €+13886,68 €)soit 612.057,95 €	30.602,90 €
TOTAL dû au 19/10/2022	642.660,86 €
Outre les intérêts moratoires calculés au taux de 3% sur 588692,20€ du 19/10/2022 jusqu'au jour du règlement	
<u>SUR LE PRET DE 3.000.000 €</u>	
Capital impayé :	3.000.000,00 €
Echéance Impayé (calculé au taux de 1,99%) sur 3000000,00€ du 05/01/2022 au 08/09/2022	40.236,16 €
Echéance Impayé (calculé au taux de 1,99%+0,816%) sur 3000000,00€ du 08/09//2022 au 19/10/2022	9.455,84 €
Intérêts de retard calculés au taux de 3% sur 3000000,00€ du 05/01/2022 au 19/10/2022	70.767,12 €
Indemnités d'ordre calculées au taux de 5% sur (3000000€+40236,16€+9455,84€+70767,12 €) soit :3.120.459,12 €	156.022,96 €
TOTAL dû au 19/10/2022	3.276.482,08 €
Outre les intérêts moratoires calculés au taux de 3% sur 3000000,00€ du 19/10/2022 jusqu'au jour du règlement	

7

<u>SUR LE PRET DE 3.200.000 €</u>	
Capital impayé	3.200.000,00 €
Echéance Impayé (calculé au taux de 2,8%) sur 3200.000,00€ du 05/01/2022 au 08/09/2022	60.387,95 €
Echéance Impayé (calculé au taux de 2,8%+0,816%) sur 3200.000,00€ du 08/09/2022 au 19/10/2022	12.997,79 €
Intérêts de retard calculés au taux de 3% sur 3200000,00€ du 05/01/2022 au 19/10/2022	75.484,93 €
Indemnités d'ordre calculées au taux de 5% sur (3200000,00€+60387,95€+12997,79€+75484,93 €) soit 3348870,67 €	167.443,53 €
TOTAL dû au 19/10/2022	3.516.314,20 €
Outre les intérêts moratoires calculés au taux de 3% sur 3200000€ du 19/10/2022 jusqu'au jour du règlement	
<u>SUR LE PRET DE 6.000.000 €</u>	
Capital impayé	6.000.000,00 €
Echéance Impayé calculé au taux de 1% sur 6000000€ du 05/01/2022 au 08/09/2022	40.438,36 €
Echéance Impayé calculé au taux de 1% +0,816 % sur 6000000€ du 08/09/2022 au 19/10/2022	12.239,34 €
Intérêts de retard (calculés au taux de 3% sur 6000000€ du 05/01/2022 au 19/10/2022	141.534,25 €
Indemnités d'ordre calculées au taux de 5% (sur 6000000€+40438,36€+12239,34€+141534,25 €) soit 6194211,95 €	309.710,60 €
TOTAL dû au 19/10/2022	6.503.922,54 €
Outre les intérêts moratoires calculés au taux de 3% sur 6000000€ du 19/10/2022 jusqu'au jour du règlement .	

<u>SUR LE PRET DE 14.000.000 €</u>	
Capital impayé	14.000.000,00 €
Echéance Impayé (calculé au taux de 1,75%) sur 14000000€ du 05/01/2022 au 08/09/2022	165.123,29 €
Echéance Impayé (calculé au taux de 1,75%+0,816%*) sur 14000000€ du 08/09/2022 au 19/10/2022	40.352,99 €
Intérêts de retard calculés au taux de 3% sur 14000000€ du 05/01/2022 au 19/10/2022	330.246,58 €
Indemnités d'ordre calculées au taux de 5% (sur 14000000€+165123,29 €+40352,99 €+330246,58 €) soit 14.535.722,86€	726.786,14 €
TOTAL dû au 19/10/2022	15.262.508,99 €
Outre les intérêts moratoires calculés au taux de 3% sur 14000000€ du 19/10/2022 jusqu'au jour du règlement	
TOTAL GENERAL DÛ AU 19/10/2022	29.201.888,67 €

Note :

(*) Taux Euribor 3 Mois actualisé sur la période d'intérêts.

Sans préjudice de tous autres dûs, droits, actions et frais de mise à exécution, s'il y a lieu et sous déduction, le cas échéant, de tous légitimes acomptes justifiés.

Le commandement de payer valant saisie étant demeuré infructueux, il a été publié au Service de la publicité foncière d'ANTIBES 1ER BUREAU, le 14 NOVEMBRE 2022 VOL. 2022S N°162.

Une copie de l'état hypothécaire n°2022F3384 certifié au 14/11/2022 délivré par le service de la publicité foncière dans le cadre de la publication de ce commandement de payer valant saisie ci-après reproduit ainsi que l'état hypothécaire N° 2022H9203 portant sur les mêmes biens :

46

Par ailleurs, La société dénommée BARCLAYS BANK PLC, créancier poursuivant, a fait délivrer à par exploit de Maître LEPECULIER, huissier de justice associé à CANNES en date du 13 DECEMBRE 2022, **L'ASSIGNATION à comparaître LE : JEUDI TRENTE MARS DEUX MILLE VINGT TROIS A NEUF HEURES (JEUDI 30 MARS 2023 à 9 heures)** à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution **COMPETENT EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE**, ci-après entièrement reproduit :

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE (D'APRES TITRE) :

UNE PROPRIETE et les constructions y édifiées, sise sur le territoire de la commune de CANNES (Alpes Maritimes) Quartier de la Californie, formant le lot numéro **5505** du LOTISSEMENT DU DOMAINE DE SUPER-CANNES, et figurant au cadastre section **DK numéros :**

- 356** pour 21 a 30 ca « Lieudit Bld. Beausoleil »
- 357** pour 15 a 50 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »
- 359** pour 21 a 20 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »
- 360** pour 20 a 70 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »
- 362** pour 13 a 30 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »
- 363** pour 20 a 90 ca « Lieudit Av. de l'Estérel »

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens sus désignés appartiennent à **AVOENTES FR**, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la société **AVOENTES FR**, aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre GRETCHICHKINE-KURGANISKY, notaire, en date du 5 juillet 2005, publié au service de la publicité foncière le 2 septembre 2005 volume 2005P N° 7757.

**NOTE D'INFORMATION CONCERNANT LA PROPRIETE
OBJET DES PRESENTES ET NOTAMMENT
LA CONSTRUCTION (Permis de Construire) -
LE LOTISSEMENT ET LE BORNAGE.**

Il est extrait de l'acte d'acquisition ci-dessus analysé publié le 2 septembre 2005 volume 2005P N° 7757, ce qui suit, ci-après reproduit :

114

DESIGNATION

Une propriété aise sur le territoire de la commune de CANNES (Alpes Maritimes), Quartier de la Californie, formant le lot numéro CINQ MILLE CINQ CENT CINQ (5505) du LOTISSEMENT DU DOMAINE DE SUPER-CANNES, figurant au cadastre section DK, savoir :

- numéro 356 pour 21a 30ca, lieudit "Bd Beausoleil",
 - numéro 357 pour 15a 50ca, lieudit "Av de l'Esterel",
 - numéro 359 pour 21a 20ca, lieudit "Av de l'Esterel",
 - numéro 360 pour 20a 70ca, lieudit "Av de l'Esterel",
 - numéro 362 pour 13a 30ca, lieudit "Av de l'Esterel",
 - numéro 363 pour 20a 90ca, lieudit "Av de l'Esterel",
- Soit une superficie cadastrale totale de 11.290m².

Etant tel précisé que sur lesdites parcelles existe actuellement un bâtiment inachevé de type « maison individuelle », avec ses murs de soutènement, accès et autres ouvrages, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Il résulte d'une télécopie en date du 28 Février 2005, de la SARL GUILHEM ET GUILHEM, architectes d'intérieur, à CANNES, 8 rue Lecerf, qui demeure ci-jointe et annexée aux présentes après mention, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« La situation des travaux à ce jour :

Les travaux de démolition des planchers remparts de toiture R + 1 sont achevés ainsi que la démolition de la terrasse façade Ouest, un voile béton a été créé, délimitant la zone d'Ouest d'entrée.

Aucune déclaration de sinistre.

[Handwritten signatures and initials]
M, J
M O M
11

115

Stade des travaux :
Les travaux sont en suspens. La maison n'est ni hors d'eau, ni hors d'air. Ils correspondent à ce jour à la démolition des planchers, toitures et de quelques terrasses, travaux effectués dans le cadre de la mise en conformité avec le permis de construire en date du 16 décembre 2003 ».

Le VENDEUR, par la voix de son représentant, déclare que les travaux n'ont pas été interrompus depuis plus d'un an, et qu'ils ont été repris depuis le 20 juin 2005 à un rythme normal, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par architecte à CANNES, 9 rue des Etats Unis, en date du 20 juin 2005 demeurée annexée aux présentes après mention.

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir faire son affaire personnelle de la poursuite des travaux sous son entière responsabilité.

Observation étant ici faite qu'il a été indiqué dans l'acte reçu par Maître DAGONNOT, Notaire à CANNES, le 6 janvier 1988, que les parcelles cadastrées Section DK numéros 359, 356 et 357 avaient une superficie cadastrale globale de 58 ares, mais qu'en réalité elles avaient une superficie réelle, d'après plan établi par géomètre demeurant à CANNES, rue Léon Noël, de 67 ares 60 centiares (qui a été annexé à l'arrêté du 12 décembre 1986, lequel a été déposé aux minutes de l'Office Notarial 7 rue des Etats-Unis à CANNES, le 18 juin 1987); de telle sorte que la surface de l'unité foncière présentement vendue correspond au total formé par la superficie cadastrale globale des parcelles 363, 362 et 360 soit 5.490 m² et la superficie réelle des parcelles 359, 356 et 357 soit 6.760 m², et qu'elle est donc égale à 12.250 m².

OBSERVATION ETANT ICI FAITE :

- qu'aux termes d'un arrêté délivré par le Maire de CANNES, le 21 NOVEMBRE 1988, il a été approuvé la réunion des anciens lots 4507 et 2505 pour former un seul lot numéro 5505, correspondant à l'ensemble des parcelles susvisées.

- que le lot numéro 2505 du LOTISSEMENT DU DOMAINE DE SUPER-CANNES provenait de l'ablotissement des lots CINQ CENT CINQ cadastré section DK N°363 pour 20a 90ca : CINQ CENT QUATRE cadastré section DK N°362 pour 13a 30ca et CINQ CENT TROIS cadastré section DK N°360 pour 20a 70ca autorisé par arrêté de Monsieur le Préfet des ALPES MARITIMES du 17 AOUT 1981 dont une ampliation a été déposée avec une photocopie de la demande d'ablotissement et un plan du terrain avant et après ablotissement dressé par ledit Notaire au rang des minutes de Maître DEMONCEAUX Notaire à CANNES en date du 7 OCTOBRE 1981 publié le 3 NOVEMBRE 1981 Volume 6002 Numéro 3.

- Et le bénéfice d'un permis de construire délivré par la Commune de CANNES (Alpes Maritimes), le 18 octobre 2001 sous le numéro PC 006 029 01

[Handwritten signatures and marks]
17 1/2 Om

146

- Page N°5 -

0052 autorisant la construction d'un bâtiment plus garage plus piscine, d'une surface hors œuvre nette de 611,15 m² et d'une surface hors œuvre brute de 2.129,57 m².

- Et le bénéfice d'un permis de construire modificatif délivré par la Commune de CANNES (Alpes Maritimes), le 16 décembre 2003 sous le numéro PC 006 029 01 0052 M1, d'une surface du planché SHON de 609,09 m².

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces permis pour en avoir reçu une copie préalablement aux présentes.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

REFERENCES DE PUBLICATION DU LOTISSEMENT

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le bien vendu dépend du lotissement du DOMAINE DE SUPER CANNES, approuvé par arrêté préfectoral du 11 janvier 1926, dont le cahier des charges, en date du 21 novembre 1925, a été déposé en même temps qu'un plan général du lotissement et un certificat délivré par Monsieur le Maire de CANNES, le 24 novembre 1925, attestant que les formalités prescrites par la loi du 9 juillet 1924 avaient été accomplies, au rang des minutes de Maître GAZAGNAIRE, alors Notaire à CANNES, le 18 décembre 1925, dont une expédition dudit acte de dépôt et de ses annexes a été transcrite au 2^{ème} bureau des hypothèques d'ANTIBES le 29 décembre 1925 volume 1642 numéro 6.

BORNAGE

L'ACQUEREUR déclare vouloir poursuivre les travaux de construction de l'ensemble immobilier à usage d'habitation sur ledit terrain ci-dessus désigné.

Le VENDEUR déclare que ledit terrain n'a fait l'objet d'aucun bornage mais qu'il est clôturé partiellement sur ses limites et qu'il n'existe aucun litige et aucune contestation de limite ;

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage, le tout à la parfaite connaissance de l'acquéreur qui déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

//

265

Numéro à rappeler
CU 06029 22 1122



Ville de Cannes
DIRECTION DE L'URBANISME
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE

SELARL CABINET ESSNER
3 Rue DE BONE
06400 CANNES

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Dossier n° CU 06029 22 1122, déposé le 20 octobre 2022

Délivré par le Maire

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13 dans le cas d'un CU de type b). Cette mesure est étendue au régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi qu'aux limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain 7 A 29 Avenue DE L ESTEREL - 30, Boulevard Beausoleil

Propriétaire

Parcelles DK0356 DK0357 DK0359 DK0360 DK0362 DK0363

Demandeur

SELARL CABINET ESSNER

3 Rue DE BONE

06400 CANNES

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDESurface du terrain : 11290,00 m²**Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT en date du 20/10/2022**

A - Demande formulée en vue de savoir de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme)

Cadre 4 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Plan Local d'Urbanisme 19/07/21

Zone(s) : UFc

Le Règlement de la zone PLU est téléchargeable sur le site de la ville de Cannes : www.cannes.com
rubrique cadre de vie – logement urbanisme – urbanisme - plan local d'urbanisme - fonds documentaires.

Cadre 5 : SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE

Plan de prévention des risques de mouvements de terrain

Zone : LS2

Plan de prévention des risques de mouvements de terrain

Zone : LSG3

AC2 Sites inscrits

Sites inscrits

Plan de prévention des risques de mouvements de terrain

Zone : LSG4

PT1 Transmissions Radioélectriques

Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques

concernant la protection des centres de réception contre les obstacles

AC1/M.H.I. inscrit Servitudes de protection des monuments historiques - Site inscrit : Villa Domergue et ses jardins

Plan de prévention des risques d'incendie de forêt

Zone : B1a

Cadre 6 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Opération		
Zonage d'assainissement collectif	Zonage d'assainissement collectif	
Aléa retrait-gonflement des argiles	Aléa : Moyen	
Type Servitude A	Nom	
Espace proche du rivage	Espace proche du rivage	
Espace boisé classé	Espace Boisé Classé à conserver ou à créer	
Règlement local de publicité	ZE2	
Règlement local de publicité	ZP2	
Perspectives sensibles	Perspectives sensibles	
Hauteur imposée	Hauteur : 7m	

Lotissement : SUPER CANNES

Cadre 7 : DROIT DE PREEMPTION

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Droit de préemption affecté au dossier	
Zone soumise au droit de préemption urbain	Simple

Cadre 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Desservie en capacité suffisante	Direction de l'assainissement	
Eau potable	Desservie en capacité suffisante	Lyonnaise des Eaux	
Electricité	Desservie en capacité suffisante	EDF	
Voirie	Desservie en capacité suffisante	Direction de la Voirie	

Cadre 9 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L.332-6 ET L.520-1 DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement part communale	Taux unique : .5... %	Superficie du bassin des piscines X 200€ X 5% Nombre emplacements stationnement extérieur X 2000€ X 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement part départementale	Taux unique : 2.5..%	Superficie du bassin des piscines X 200€ X 2.5% Nombre emplacements stationnement extérieur X 2000€ X 2.5%
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (<i>lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive</i>).		
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité.		
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites:</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux ; • par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12. 	
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.		
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).		
Participations préalablement instaurées par délibération.		
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -a).		

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème}-d).

Délibération générale du : **04/03/2002**

Délibération spécifique du :/...../.....

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).

(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est joint au certificat).

Cadre 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE

Sans objet

Cadre 11 : OBSERVATIONS

- 1) La commune de Cannes étant inscrite à l'inventaire des sites pittoresques du département (arrêté interministériel du 10/10/74), toute demande de permis de construire ou de démolir sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Art R425-1 et Art R425-30 du Code de l'Urbanisme)
- 2) Tout projet devra se conformer et/ou intégrer les prescriptions relatives au plan de prévention des risques naturels d'inondation approuvé le 15 octobre 2021.

_____ RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 et R. 421-1-1 du Code de l'Urbanisme). _____

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² (Art R.431-2 du Code de l'Urbanisme)

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de SHOB, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface hors œuvre brute).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 315-1 du Code de l'Urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à

Tél. 04.97.06.42.70

CERTIFICAT de NUMEROTAGE

DEMANDEUR	Références demande :
NOM, PRENOM ADRESSE	SELARL CABINET ESSNER 3 Rue DE BONE 06400 CANNES
PROPRIETE	
ADRESSE DU TERRAIN	7 A 29 Avenue DE L ESTEREL - 30, Boulevard Beausoleil
PARCELLES Superficie en M2	DK0356 DK0357 DK0359 DK0360 DK0362 DK0363 11290,00 m ²
PROPRIETAIRE	
NUMEROTAGE	La parcelle ci-dessus référencée est numérotée : 7 A 29 Avenue DE L ESTEREL - 30, Boulevard Beausoleil
Salubrité / Péril	
SALUBRITE - PERIL Rénovation Urbaine - NON Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) - NON Zone d'anciennes carrières - NON Secteur sauvegardé - NON Restauration immobilière - NON Zone de résorption de l'habitat insalubre - NON Division en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière non soumise à déclaration préalable (Art L111-5-2 du Code de l'Urbanisme) - Pas de délibération du Conseil Municipal Arrêté de péril - NON Insalubrité - NON Interdiction d'habiter - NON Zone sismicité - OUI - N° 3 modéré	
DISPOSITIONS RELATIVES A LA LOI DU 8 JUIN 1999 (TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES) L'immeuble est situé dans une zone contaminée avec obligation de produire un état parasitaire (termites, insectes xylophages) Arrêté préfectoral du 10 mars 2017	
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DECRETS 99.483 ET 99.484 DU 9 JUIN 1999 (PLOMB) L'immeuble est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).	

AUTRES

Pour ce qui concerne le raccordement à l'assainissement communal contacter :

SLE Direction Générale Côte d'Azur
836 chemin de la plaine 06250 MOUGINS

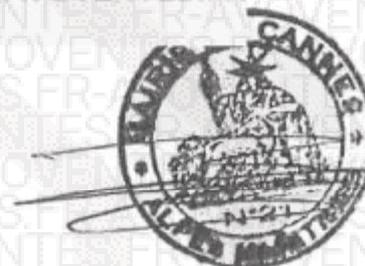
Afin de vous permettre de remplir la fiche faisant apparaître l'état des risques naturels et technologiques du bien que vous avez à vendre ou à louer, vous pouvez consulter le dossier communal d'information sur ces risques en

Mairie de Cannes : **Hôtel de Ville annexe Bd de la Ferrage Service Urbanisme 2^{ème} étage**

Vous pouvez également consulter ce dossier sur le site Internet de la D.D.T.M :

<http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr>

Cannes le **21 NOV. 2022**
Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée



L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation des lieux sans aucun recours contre le créancier poursuivant et le rédacteur des présentes.

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 et 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 Charges.

Z.I.F.

Les biens mis en vente étant situés dans une ZONE D'INTERVENTION FONCIERE (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.

CLAUSE PARTICULIERE - DISPOSITION FISCALE

Représentation Fiscal 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 fiscal 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 vente, **seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.**

FRAIS DE MAINLEVEE

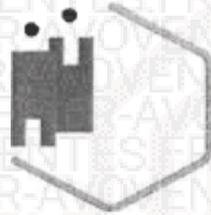
Si aucune procédure d'Ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix d'adjudication, les frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant lesdits biens.

283

L'ADJUDICATION

L'ADJUDICATION aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution
COMPETENT EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, sur la MISE A PRIX ci-
après, à savoir :

***VINGT NEUF MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS**
(29.900.000.00 €).



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

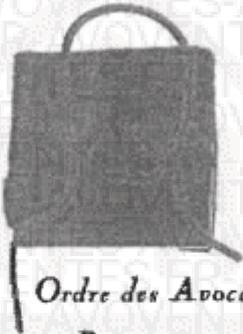
L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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.

Conseil national des barreaux

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L’ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

Conseil national des barreaux

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

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 14 décembre 2022

SELARL CABINET ESSNER

Société d'avocats inscrite au Barreau de Grasse

3, Rue de Bône - 06400 CANNES

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

E-mail : essner@essner-avocats.com