Audrey ESSNER

AVOCAT AU BARREAU DE NICE

10, rue Foncet - 06000 NICE

Case n° 200

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

DESIGNATION DU BIEN SAISI : Commune de NICE (ALPES-MARITIMES) (06300) 5, Boulevard Sémard, 41 Boulevard Louis Braille ; figurant au cadastre Section HZ, N°65, Lieudit 39 Boulevard Louis Braille, surface 00 ha 57 a 96 ca.
Les parties divises comprenant : 6 EMPLACEMENTS DE VOITURE (lots de copropriété n° 1er lot : lot 416 – 2ème lot : lot 422 – 3ème lot : lot 423 – 4ème lot : lot 469 – 5ème lot : lot 470- 6ème lot : lot 426) ;

Mises à Prix : 1er lot : 22.500 € - 2ème lot : 15.000 € - 3ème lot : 15.000 € - 4ème lot : 15.000 € - 5ème lot : 15.000 € - 6ème lot : 20.000 €

CREANCIER INSCRIT : OUI ou NON

AVIS SAFER : OUI - NON

AVIS MAIRIE DIA : NICE

Date dépôt au Greffe : 26 DECEMBRE 2023

Date assignation : 22 DECEMBRE 2023

NOM HUISSIER INSTRUMENTAIRE CDT : Maître LEBE, commissaire de justice à NICE

DATE COMMANDEMENT : 5 SEPTEMBRE 2023

DATE PUBLICATION COMMANDEMENT : 26 OCTOBRE 2023, volume 2023 S numéro 160, Premier Bureau du SERVICE DE LA PUBLICITE de NICE

DATE AUDIENCE ORIENTATION
8 FEVRIER 2024 à 9 heures.

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 NICE, en matière de vente judiciaire, sont déterminées par les textes en vigueur et par le règlement intérieur du Barreau de NICE.

CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience des Criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE de NICE, 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 SIX LOTS, les biens et droits immobiliers suivants :

A NICE,
5, Boulevard Sémard, 41 Boulevard Louis Braille
Lieudit 39 Boulevard Louis Braille

PREMIER LOT -

- **Lot numéro 416 : Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 221.**
  Et les 114 /200000° des parties communes générales.

DEUXIEME LOT -

- **Lot numéro 422 : Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 227.**
  Et les 58/200000° des parties communes générales.

(d'une surface approximative de 11 m2)

TROISIEME LOT -

- **Lot numéro 423 : Au sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 228. Et les 58/200000° des parties communes générales.**

(d'une surface approximative de 11.50 m2)

QUATRIEME LOT -

Lot numéro 469 : Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 291. Et les 58/200000° des parties communes générales.

(d'une surface approximative de 11 m2)

CINQUIEME LOT -

- **Lot numéro 470 : Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 292. Et les 58/200000° des parties communes générales.**

(d'une surface approximative de 11 m2)

SIXIEME LOT -

- **Lot numéro 426 : Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 239. Et les 79/200000° des parties communes générales.**

(d'une surface approximative de 16 m2)

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

I – QUALITE DES PARTIES

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

©AVOVENTES.FR

CREANCIER POURSUIVANT

Pour lequel domicile est élu à NICE, au Cabinet de Maître Audrey ESSNER, Membre de la SELARL CABINET ESSNER, Avocate au Barreau de NICE, demeurant à NICE, 10, rue Foncet, laquelle se constitue pour lui sur la présente poursuite et ses suites.

Et pour avocat plaidant, le Cabinet de la SELARL ASTRA JURIS, société d'avocats d'exercice libéral à responsabilité limitée, représenté par Maitre Véronica VECCHIONI, Avocat au Barreau de NICE, y demeurant 1 Place Massena 06000 NICE,

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

II – FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE.

La vente est poursuivie en vertu de :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maitre Catherine BONA-ARAL notaire à NICE, le 13 mars 2019, contenant :

- PRET IN FINE à usage professionnel accorde a dont le siège

©AVOVENTES.FR

- Intérêts au taux annuel de 10,00% à compter du 13 mars 2019 et payables : d'avance et en une fois pour la première année.

- A terme échu par trimestre, pour la seconde année : soit quatre échéances : le 11 juin 2020, le 11 septembre 2020, le 11 décembre 2020, le 11 mars 2021.

-Remboursement ***in fine*** de la somme de 100.000,00 euros a échéance du prêt, soit le 11 mars 2021 au plus tard. (comme indiqué dans la mention in fine, page 17 de l'acte de prêt)

-Clause pénale d'une indemnité de 5 euros par jour et par tranche de 10.000 euros en cas de non-paiement d'une échéance d'intérêts ou d'indexation a son terme ou, à échéance, du capital.

- Indemnité forfaitaire de 20%, en cas de poursuites pour parvenir au recouvrement des sommes, sur les sommes à recouvrer, et ce, même par simple commandement d'huissier ou de produire un ordre.

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

©AVOVENTES.FR créancier poursuivant, a, par exploit de Maître Emilie LEBE, Commissaire de Justice à NICE, en date du 5 SEPTEMBRE 2023, fait commandement de payer valant saisie-immobilière à Société dénommée d'avoir à lui payer les sommes suivantes :

1°) Capital emprunte et echu 13 mars 2021, soit la somme de CENT MILLE EUROS, ci---------- 100 000,00 €

2°) 11 échéances trimestrielles échues du montant de 2.500 € du 13 décembre 2020 au 13 Mars 2023 pour un montant de VINGT SEPT MILLE CONQ.CENT EUROS, ci---------- 27.500,00 €

4) 164 050 x 20% = 32 810

3 °) au titre de la clause pénale prévue dans le contrat de prêt in fine (5€/jour par tranche de 10.000€ pour le capital de 100.000 000 € soit 50 €) à compter du 13 mars 2021 (731 jours) soit ci---------- 36 550 €

5°) Indemnité forfaitaire 20% du montant sur les sommes à recouvrer (164 050 euros au total des points 1+2+3) ci---------- 32 810 €

6°) le tout a parfaire jusqu'a parfait règlement ci..... Mémoire

Outre le coût du commandement et sous réserve de toutes sommes échues ou a échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement audit commandement.

TOTAL des sommes dues au 26 janvier 2022, sauf mémoire, intérêts postérieurs et montant postérieurs dus au titre de la clause pénale jusqu'au parfait paiement, soit 196 860 euros CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS

SOUS TOUTES RESERVES.

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

La partie saisie n'ayant pas satisfait au commandement délivré, l'acte de Maître Emilie LEBE, Commissaire de Justice à NICE, a été publié au Service de la Publicité Foncière de NICE, Premier Bureau, le 26 OCTOBRE 2023, volume 0604P01 2023 S, numéro 160.

Une copie de l'état hypothécaire numéro 0604P01 2023 H30670 (55), déposé le 14 DECEMBRE 2023, par la Société CABINET ESSNER, est annexée ci-après :

La dénonciation avec assignation a également été délivrée aux créanciers inscrits révélés par l'état hypothécaire, le 26 DECEMBRE 2023, en vue de l'audience orientation du :

JEUDI HUIT FEVRIER DEUX MIL VINGT QUATRE A NEUF HEURES (8 FEVRIER 2024 à 9 heures).

III – **DESIGNATION DES BIENS**

a) Désignation du bien saisi

Les biens et droits immobiliers objets de la saisie ci -après désignés sont situés sur la Commune de NICE (ALPES-MARITIMES) (06300) 5, Boulevard Sémard, 41 Boulevard Louis Braille ; figurant au cadastre Section HZ, N°65, Lieudit 39 Boulevard Louis Braille, surface 00 ha 57 a 96 ca. Objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 24 MAI 1976, volume 2699 P, numéro 3, suivi d'une attestation rectificative publiée le 5 JUILLET 1976, volume 2760 P, numéro 12, suivi des modificatifs publiés le :

- 12 DECEMBRE 1976, volume 2899 P, numéro 16 ;
- 10 DECEMBRE 1976, volume 2988 P, numéro 10 :
- 22 FEVRIER 1979, volume 4188 P, numéro 9 ;
- 13 MARS 1980, volume 4865 P, numéro 6 ;
- 25 MARS 1980, volume 4891 P, numéro 4 ;
- 4 NOVEMBRE 1980, volume 5199 P, numéro 10 ;
- 30 SEPTEMBRE 1981, volume 5820 P, numéro 7 ;
- 29 JUIN 1982, volume 6171 P, numéro 8 ;
- 23 JUIN 2011, volume 2011 P, numéro 5491 ;
- 4 AVRIL 2017, volume 2017 P, numéro 2786 ;

Les parties divises comprenant :

PREMIER LOT -

- **Lot numéro** 416 **: Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 221.**
  Et les 114 /200000° des parties communes générales.

DEUXIEME LOT -

- **Lot numéro 422 : Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 227.**
  Et les 58/200000° des parties communes générales.

TROISIEME LOT -

- **Lot numéro 423 : Au sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 228.**
  Et les 58/200000° des parties communes générales.

QUATRIEME LOT -

- **Lot numéro 469 : Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 291.**
  Et les 58/200000° des parties communes générales.

CINQUIEME LOT -

- **Lot numéro 470 : Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 292.**
  Et les 58/200000° des parties communes générales.

SIXIEME LOT -

- **Lot numéro 426 : Au premier sous-sol du bâtiment garage, un EMPLACEMENT DE VOITURE, portant le numéro 239.**
  Et les 79/200000° des parties communes générales.

Tel que le bien existe, avec tous droits y attaches, sans aucune exception ni réserve.

Le tout plus amplement décrit ci-après.

b) Description – Occupation – Surface

DESCRIPTION

Ce bien et droit immobilier a fait l'objet d'un P.V. de description dressé par Maître Emilie LEBE, Commissaire de justice à NICE, le 11 DECEMBRE 2023, lequel est annexé ci-après au présent cahier des conditions de la vente.

OCCUPATION

Il n'a pas été permis à Maître Emilie LEBE, Commissaire de Justice, qui a établi le PV de description des biens mis vente, de révéler l'identité des éventuels occupants.

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

SYNDIC ; Société CABINET GRAMMATOCO chez OREA IMMOBILIER, 42, avenue de l'Arbre Inférieur à NICE.

CLAUSE PARTICULIERE

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

Z.I.F.

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

ASSURANCE

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

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

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

CLAUSES PARTICULIERES – DISPOSITION FISCALE

Représentation Fiscale du Vendeur ou « Partie saisie »

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

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

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

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

FRAIS DE MAINLEVEE

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

ORIGINE DE PROPRIETE

©AVOVENTES.FR

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

est propriétaire desdits biens pour les avoir acquis suivant acte de ci-dessus

Les futurs adjudicataires devront se reporter audit acte.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Monsieur poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maitre Audrey ESSNER.

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

L'audience d'orientation aura lieu le JEUDI HUIT FEVRIER DEUX MIL VINGT QUATRE A NEUF HEURES (8 FEVRIER 2024 à 9 heures), au Palais de Justice de NICE, Place du Palais.de Justice

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

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

L'adjudication aura lieu sur les Mises à Prix suivantes :

- Premier lot : lot numéro 416 = VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS, ci ..... 22.500 €
- Deuxième lot : lot numéro 422 = QUINZE MILLE EUROS, ci ..... 15.000 €
- Troisième lot : lot numéro 423 = QUINZE MILLE EUROS, ci ..... 15.000 €
- Quatrième lot : lot numéro 469 = QUINZE MILLE EUROS, ci ..... 15.000)
- Cinquième lot : lot numéro 470 = QUINZE MILLE EUROS, ci ..... 15.000 €
- Sixième lot : lot numéro 426 = VINGT MILLE EUROS, ci ..... 20.000 €

L'article L 322-6 du CPCE précise que :
« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchères, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.
Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et des conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchères, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour le montant de la mise à prix initiale ».

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

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

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – État de l'immeuble

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

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – Préemption et droits assimilés

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 : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

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

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueursont 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 suivantsdu Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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 en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

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

A NICE, le 26 DECEMBRE 2023.

Audrey ESSNER
Avocate au Barreau de Nice
9, rue Foncet
06000 - NICE
Tél. 04 97 06 68 80 - *Fax 04 97 06 68 88*
E-mail : essner@essner-avocats.com