

Renaud ESSNER

AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE

3, Rue de Bône

CANNES

TEL : 04.97.06.68.80.

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE EN TROIS LOTS**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de GRASSE, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN TROIS LOTS DE VENTE :

LOT N°1

DESIGNATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS N°1

Les biens et droits immobiliers sont situés à CANNES (ALPES MARITIMES) 06400, 4 ALLEE DES PALMIERS, LOTISSEMENT DES HESPERIDES, QUARTIER DE LA CROISETTE, cadastrés BZ section n°104, d'une surface cadastrale 00ha 06a 33 ca.

Ces biens et droits immobiliers sont constitués selon l'acte en date du 16 novembre 2018 dressé par Maître Raynald DEBRAY, notaire membre de la SELAS "LACOURTE et Associés, Notaires", à PARIS (75116), et selon le procès-verbal de description du 3 avril 2024 de l'Etude de Me GALTIER, commissaire de justice à Nice comme suit :

Formant le lot numéro DIX-SEPT (17) du lotissement DES HESPERIDES :

Lot numéro dix-sept (17) :

- 1) Une villa dénommée VILLA AZIZ d'une surface habitable de 163,39 m² comprenant un séjour, une salle à manger, une cuisine, six chambres, six salles d'eau, un wc indépendant et un jardin.
- 2) Et la moitié de la superficie de la voie du lotissement en façade du lot vendu soit cent huit mètres carrés

Tels que les biens existent, se poursuivent, et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

LOT N°2

DESIGNATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS N°2

Les biens et droits immobiliers sont situés à CANNES (ALPES MARITIMES) 06400 11 rue Eugène Brieux, cadastrés BZ section n°211 et 212, d'une surface cadastrale respective de 00ha 00a 53 ca et 00ha 06a 75ca.

Ces biens et droits immobiliers sont constitués selon l'acte en date du 16 novembre 2018 dressé par Maître Raynald DEBRAY, notaire membre de la SELAS "LACOURTE et Associés, Notaires", à PARIS (75116), et selon le procès-verbal de description du 2 avril 2024 dressé par l'Etude de Me GALTIER, commissaire de justice à Nice, comme suit :

Une propriété dénommée VILLA CHAULIEU comprenant :

- Une villa d'une surface habitable de 330,62 m2 élevée sur deux niveaux composée de : deux salons, deux séjours, une cuisine, un cellier, une remise, cinq chambres, six salles d'eau, un wc indépendant, un dressing,
- Un garage,
- Une piscine,
- Et un jardin

Tel que les biens existent, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

LOT N°3

DESIGNATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS N°3:

Les biens et droits immobiliers, objet du présent commandement, dépendent d'un ensemble immobilier situé à CANNES (ALPES MARITIMES) 06400, 16 avenue Jean Cresp, cadastrés BZ section n°103, d'une surface cadastrale de 00ha 09a 58ca, formant le lot numéro seize (16) du lotissement DES HESPERIDES.

Ces biens et droits immobiliers sont constitués selon l'acte en date du 16 novembre 2018 dressé par Maître Raynald DEBRAY, notaire membre de la SELAS "LACOURTE et Associés, Notaires", à PARIS (75116), et selon le procès-verbal de description du 2 avril 2024 dressé par l'Etude de Me GALTIER, commissaire de justice à Nice comme suit :

Lot de copropriété numéro onze (11) :

UN appartement situé au rez-de-jardin de l'immeuble, façade ouest Nord, en cours de rénovation, composé d'un séjour aveugle, d'une cuisine, d'une chambre, d'une salle d'eau avec wc, d'une surface habitable de 40,10m² loi carrez.

et la jouissance exclusive et particulière attachée audit appartement d'une partie du terrain au Nord et à l'Ouest, à usage de jardin, de parking pour une voiture, d'une surface d'environ 110m².

Et les sept cent quatre-vingt-treize/dix millièmes (793/10000èmes) des parties communes générales.

Soumis au régime de la copropriété par :

- Un état de descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me VOUILLON, Notaire à CANNES, le 4 juillet 1968 publié au service de la publicité foncière de GRASSE 1 le 27 août 1968, volume 8975 numéro 12.

Tels que les biens existent, se poursuivent, et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

QUALITE DES PARTIES

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

LA **FIRST ABU DHABI BANK**, société de droit étrangère, Immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le n° 314 939 547, dont le siège social est AL QURM DISTRICT, PO BOX 6316 FAB BLDG, KHALIFA BUSINESS PARK ABU DHABI, agissant par l'intermédiaire de sa succursale de Paris située au 10 rue Magellan 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Elisant domicile au Cabinet de **Maitre Renaud ESSNER**, AVOCAT 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, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

CREANCIER POURSUIVANT

AL'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

PARTIE SAISIE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

- EN VERTU DE :

Un acte authentique contenant copie exécutoire en date du 16 novembre 2018 dressé par Maître Raynald DEBRAY, notaire membre de la SELAS "LACOURTE ET ASSOCIES, NOTAIRES", titulaire d'un office notarial à Paris, contenant notamment :

- **PRET à hauteur de 1.680.000,00 € par la FIRST ABU DHABI BANK à AVOVENTES** sur une période de 7 ans, dont le remboursement prévu comprenant le paiement des intérêts sur 2 ans, puis 20 versements trimestriels de 33.600,00 € outre un paiement final au 30 septembre 2025 ; au taux d'intérêts variable EURIBOR 3mois (flooré à 0%) augmenté de la marge de 1,95 % par an, (TAEG 2,30 % l'an)
- **PRET à hauteur de 3.640.000,00 € par la FIRST ABU DHABI BANK à AVOVENTES** sur une période de 7 ans, dont le remboursement prévu comprenant le paiement des intérêts sur 2 ans, puis 20 versements trimestriels de 72.800,00 € outre un paiement final au 30 septembre 2025 ; au taux d'intérêts variable EURIBOR 3mois (flooré à 0%) augmenté de la marge de 1,95 % par an, (TAEG 2,30 % l'an)
- **PRET à hauteur de 180.000,00 € par la FIRST ABU DHABI BANK à AVOVENTES** sur une période de 7 ans, dont le remboursement prévu comprenant le paiement des intérêts sur 2 ans, puis 20 versements trimestriels de 3.600,00 € outre un paiement final au 30 septembre 2025 ; au taux d'intérêts variable EURIBOR 3mois (flooré à 0%) augmenté de la marge de 1,95 % par an, (TAEG 2,30 % l'an)
- **AFFECTATIONS HYPOTHECAIRES :**
 - UNE inscription d'hypothèque conventionnelle a été publiée au Service de la Publicité Foncière de GRASSE 1 le 29 novembre 2018 (Volume 2018 V n°3749), ayant effet jusqu'au 30 SEPTEMBRE 2026
 - UNE inscription d'hypothèque conventionnelle a été publiée au Service de la Publicité Foncière de GRASSE 1 le 29 novembre 2018 (Volume 2018 V n°3751), ayant effet jusqu'au 30 SEPTEMBRE 2026
 - UNE inscription d'hypothèque conventionnelle a été publiée au Service de la Publicité Foncière de GRASSE 1 le 29 novembre 2018 (Volume 2018 V n°3750), ayant effet jusqu'au 30 SEPTEMBRE 2026

le poursuivant sus-nommé et domicilié, a fait délivrer **un commandement de payer valant saisie** par exploit de Maître François GALTIER, Commissaire de justice associé à NICE, en date du 8 mars 2024, publié au Service de la publicité foncière d'ANTIBES 1, le 5 avril 2024 Volume 2024S N° 70 portant sur les biens désignés à :

AVOVENTES

d'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte entre les mains du commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié, des sommes suivantes, en principal, frais et intérêts échus selon décomptes détaillés ci-joint arrêtés au 11/02/2024 soit :

1. AU TITRE DU PRET N°AA20032FFST5 :

CAPITAL

Capital dû au 21 septembre 2022 **3.584.779,38 €**

FRAIS ET ACCESSOIRES **mémoire**

INTERÊTS :

Intérêts au taux contractuel (2.50 + 1.95)
sur échéances impayées
du 30 mars 2021 au 21 septembre 2022 **239.284,02 €**

Intérêts au taux contractuel majoré du 22 septembre 2022
au 11 février 2024 **225.104,23 €**

SOUS-TOTAL DES INTERÊTS au jour de l'arrêté de compte. **464.388,25 €**

SOUS-TOTAL AU TITRE DU PRET N°AA20032FFST5 **4.049.167,63 €**

2. AU TITRE DU PRET N°AA20032M8DRN:

CAPITAL

Capital dû au 21 septembre 2022 **1.654.513,56 €**

FRAIS ET ACCESSOIRES mémoire

INTERÊTS :

Intérêts au taux contractuel (2.50 + 1.95)

sur échéances impayées

du 30 mars 2021 au 21 septembre 2022 **110.438,78 €**

Intérêts au taux contractuel majoré de 4,45 % du 22 septembre 2022

au 11 février 2024 **103.894,26 €**

SOUS-TOTAL DES INTERÊTS au jour de l'arrêté de compte.214.333,04 €

SOUS-TOTAL AU TITRE DU PRET N° AA20032M8DRN1.868.846,60 €

3. AU TITRE DU PRET N°AA20032G9WQW :

CAPITAL

Capital dû au 21 septembre 2022 **176.327,83 €**

FRAIS ET ACCESSOIRES mémoire

INTERÊTS :

Intérêts au taux contractuel (2.50 + 1.95)

sur échéances impayées

du 30 mars 2021 au 21 septembre 2022 **11.769,88 €**

Intérêts au taux contractuel majoré du 22 septembre 2022

au 11 février 2024 **11.769,88 €**

SOUS-TOTAL DES INTERÊTS au jour de l'arrêté de compte. **22.842.29 €**

SOUS-TOTAL AU TITRE DU PRET N° AA20032G9WQW **199.170,12 €**

COUT DU PRESENT ACTE **MEMOIRE**

TOTAL GENERAL..... **6.117.184,35 €**

(SIX MILLIONS CENT DIX SEPT MILLE CENT QUATRE-VINGT QUATRE EUROS ET TRENTE CINQ CENTIMES)

**autre intérêts moratoires aux taux contractuels majorés ci-dessus rappelés jusqu'à
parfait paiement**

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

sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution, avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié au Service de la Publicité Foncière de ANTIBES 1, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des droits et biens immobiliers ci-après désigné.

Le commandement contenait en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié, pour valoir saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés, au Service de la Publicité Foncière de ANTIBES 1 le 5 avril 2024 (Volume 2024 S n°70).

Une copie de l'état hypothécaire n°2024F990 certifié au 05/04/2024, délivré par le service de la publicité foncière dans le cadre de la publication de ce commandement de payer valant saisie ci-après reproduit :

Par ailleurs, La **FIRST ABU DHABI BANK**, créancier poursuivant, a fait délivrer à **AVOVENTES**
AVOVENTES par exploit de Maître GALTIER, huissier de justice à NICE en
date du 3 JUIN 2024, l'**ASSIGNATION à comparaître le : JEUDI QUATRE JUILLET DEUX MILLE**
VINGT QUATRE A NEUF HEURES (Jeudi 4 JUILLET 2024 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 DU LOT DE VENTE N°1

Les biens et droits immobiliers sont situés à CANNES (ALPES MARITIMES) 06400, 4 ALLEE DES PALMIERS, LOTISSEMENT DES HESPERIDES, QUARTIER DE LA CROISSETTE, cadastrés BZ section n°104, d'une surface cadastrale 00ha 06a 33 ca.

Ces biens et droits immobiliers sont constitués selon l'acte en date du 16 novembre 2018 dressé par Maître Raynald DEBRAY, notaire membre de la SELAS "LACOURTE et Associés, Notaires", à PARIS (75116), et selon le procès-verbal de description du 3 avril 2024 de l'Etude de Me GALTIER, commissaire de justice à Nice comme suit :

Formant le lot numéro DIX-SEPT (17) du lotissement DES HESPERIDES :

Lot numéro dix-sept (17) :

- 1) Une villa dénommée VILLA AZIZ d'une surface habitable de 163,39 m2 comprenant un séjour, une salle à manger, une cuisine, six chambres, six salles d'eau, un wc indépendant et un jardin.
- 2) Et la moitié de la superficie de la voie du lotissement en façade du lot vendu soit cent huit mètres carrés

Tels que les biens existent, se poursuivent, et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il apparaît d'un extrait des rôles ci-après reproduit, ainsi qu'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de CANNES en date du 04/06/2024

ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

L'origine de propriété est extraite de l'acte authentique en date du 16 novembre 2018 dressé par Maître Raynald DEBRAY, notaire membre de la SELAS "LACOURTE ET ASSOCIES, NOTAIRES", titulaire d'un office notarial à Paris ;

EN LA PERSONNE DE **AVOVENTES** PARTIE SAISIE :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à **AVOVENTES** susnommée, pour les avoir acquis :

- par acte authentique en date du 30 janvier 2009 reçu par Maître GRETCHICKINE-KURGANSKY, Notaire à Nice, dont une copie a été publiée auprès du service de la publicité foncière de GRASSE 1 le 23 février 2009 volume 2009P1388 en ce qui concerne le lot 17 du lotissement DES HESPERIDES, cadastré BZ n°104, 4 allée des PALMIERS à CANNES (06400),

- En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par la poursuivante, laquelle ne pourra en aucun cas être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

PROCES VERBAL DESCRIPTIF (LOT DE LA VENTE N°1)

Lesdits biens ont fait l'objet d'un PROCES VERBAL DE DESCRIPTION dressé par :

- Maître : Vincent LEMAIRE
- Huissier à : NICE
- En date du 3 AVRIL 2024

ci-après entièrement repris ainsi que les diagnostics d'usage :

CLAUDE 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.

CLAUDE 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 MAINLEVÉE

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.

L'ADJUDICATION - MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur les MISES A PRIX fixées par le poursuivant soit :

POUR LE LOT N°1 : UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.450.000,00 €)

POUR LE LOT N°2 : TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (3.500.000,00 €)

POUR LE LOT N°3 : CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 €)



**Conseil
National**
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Article 12 et Annexe n°1

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

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

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

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

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

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

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

Dispositions communes

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

12.2 Enchères

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

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

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

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

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

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



*Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse*

SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

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

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

A CANNES, le 6 JUIN 2024

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