

AUDREY ESSNER

AVOCAT AU BARREAU DE NICE

10 RUE FONCET

06000 - NICE

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

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

DESIGNATION DES BIENS :

1°/ Sur la Commune de CAP D'AIL (Alpes Maritimes) 20 avenue Raymond Gramaglia « VILLA ORLANDA »

* UNE PROPRIETE dénommée « VILLA ORLANDA », élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et deux étages, avec jardin, garage à voiture et communs dénommés « La Villetta », anciennement cadastrée section A numéro 545 et figurant au cadastre rénové de ladite commune **section AI numéro 54** pour 10 ares.

2°/ Une parcelle de terre sise sur la Commune de CAP D'AIL (Alpes Maritimes) anciennement cadastrée section A numéro 692 Figurant au cadastre rénové de ladite commune **section AI numéro 60** pour 9ares 22 centiares

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes suivant acte reçu par Maître LETOUBLON, notaire, le 25 juillet 1997 publié le 11 septembre 1997 volume 1997DP N° 3767.

A SAVOIR :

***LOT VOLUME NUMERO UN (1)**: Volume constitué par l'emplacement de stationnement le long du boulevard de la Mer et le garage en sous-sol.

Ledit volume bénéficiera sur l'autre volume de l'immeuble des servitudes d'encrage.

Le présent lot est constitué par le volume global résultant de la somme de 2 volumes partiels, bases a1, b1 dont chacun est défini comme suit :

*Base a1 :

D'une superficie de 53 m², correspondant à l'emplacement de stationnement le long du boulevard de la Mer, côtés du sol : 24,68 et 26,49

Le tout sous teinte rose aux plans joints et annexés à l'EDD

*Base b1

D'une superficie de 39 m² correspondant au garage en sous-sol entre les côtes 24,68 et 28,68.

Etant précisé ce qui suit :

A) Le lot volume N°1 comprend :

La totalité des voiles périphériques, dalles formant planchers haut du garage.

B) Le volume N°1 bénéficie sur l'autre volume d'un droit d'ancrage avec petits percements.

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 **Maitre Audrey ESSNER**, AVOCAT au BARREAU DE NICE, demeurant à NICE (06000) 10 RUE FONCET

Et ayant pour avocat plaissant, **Maitre 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

PARTIE SAISIE

PROCEDURE

LA VENTE A LIEU EN VERTU DE LA :

1°/- La Copie exécutoire d'un acte reçu en l'Etude de Maître Hugo LALLEMANT, notaire associé à NICE, en date du 24 septembre 2010, contenant Prêt par la société BARCLAYS BANK PLC, d'un montant de 4.000.000 € au profit de AVOVENTES pour une durée de 5 ans remboursable trimestriellement et renouvelable 2 fois pour une durée maximale de 15 ans au taux euribor 3 mois + 1,75% l'an soit 2,628% au jour de l'offre, avec affectation hypothécaire sur les biens ci-après désignés ;

2°/- La Copie exécutoire d'un acte reçu en l'Etude de Maître Hugo LALLEMANT, notaire associé à NICE, en date du 20 juillet 2012, contenant :

-Avenant au prêt initial ci-dessus du 24/09/2010 modifiant le taux d'intérêt désormais euribor 3 mois +2,95% l'an (soit 3,408% l'an au 19/07/2012)
Affectation complémentaire des biens ci-après désignés

-Prêt par la société BARCLAYS BANK PLC, d'un montant de 2.500.000 € au profit de AVOVENTES pour une durée de 5 ans remboursable trimestriellement au taux euribor 3 mois + 2,95% l'an, soit 3,471% au 12/07/2012, avec affectation hypothécaire sur les 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 AVOVENTES par exploit de Maître BRUNEAU, huissier de justice à NICE en date du 25 JANVIER 2024, d'avoir à payer la somme de **7.139.221,32 €** suivant décompte détaillé ci-après arrêté au 25/01/2024 à savoir :

5

Attestation de Créance
AVOVENTES

Prêt de EUR 4.000.000

Capital impayé au 31/12/2022 :	4 000 000,00 €
Intérêts (3,434%)* sur 4 000 000€ du 31/12/2022 au 31/03/2023 :	33 869,59 €
Intérêts (4,265%)* sur 4 000 000€ du 31/03/2023 au 30/06/2023 :	42 533,15 €
Intérêts de retard (3%) sur 4 000 000€ du 31/12/2022 au 30/06/2023 :	59 506,85 €
Remboursement en intérêts et intérêts de retard au 30/06/2023 :	135 909,59 €
Intérêts (4,848%)* sur 4 000 000€ du 30/06/2023 au 30/09/2023 :	48 878,47 €
Intérêts (5,205%)* sur 4 000 000€ du 30/09/2023 au 31/12/2023 :	52 477,81 €
Intérêts (5,143%)* sur 4 000 000€ du 31/12/2023 au 25/01/2024 :	14 090,41 €
Intérêts de retard (3%) sur 4 000 000€ du 30/06/2023 au 25/01/2024 :	68 712,33 €
Indemnités d'ordre 5 % au 25/01/2024 :	209 207,95 €
Sous-total des sommes exigibles au	25/01/2024
	4 393 366,96 €

Prêt de EUR 2.500.000

Capital impayé au 31/12/2022 :	2 500 000,00 €
Intérêts (3,434%)* sur 2 500 000€ du 31/12/2022 au 31/03/2023 :	21 168,49 €
Intérêts (4,265%)* sur 2 500 000€ du 31/03/2023 au 30/06/2023 :	26 583,22 €
Intérêts de retard (3%) sur 2 500 000€ du 31/12/2022 au 30/06/2023 :	37 191,78 €
Remboursement en intérêts et intérêts de retard au 30/06/2023 :	84 943,49 €
Intérêts (4,848%)* sur 2 500 000€ du 30/06/2023 au 30/09/2023 :	30 549,04 €
Intérêts (5,205%)* sur 2 500 000€ du 30/09/2023 au 31/12/2023 :	32 788,63 €
Intérêts (5,143%)* sur 2 500 000€ du 31/12/2023 au 25/01/2024 :	8 806,51 €
Intérêts de retard (3%) sur 2 500 000€ du 30/06/2023 au 25/01/2024 :	42 945,21 €
Indemnités d'ordre 5 % au 25/01/2024 :	130 754,97 €
Sous-total des sommes exigibles au	25/01/2024
	2 745 854,35 €

Total cumulé des sommes exigibles au	25/01/2024
	7 139 221,32 €

Notes
(* Taux d'intérêts correspondant à la Marge + EURIBOR 3 mois

Fait à Monaco le 19/01/2024

AVOVENTES

6

-Pour ce qui concerne le Prêt de : 4.000.000 € : Outre les intérêts moratoires calculés au taux de 5,143 % (Taux d'intérêts correspondant à la Marge +Euribor 3 Mois) sur 4.000.000 € du 26/01/2024 jusqu'au jour du règlement.

-Pour ce qui concerne le prêt de : 2.500.000 € : Outre les intérêts moratoires calculés au taux de 5,143 % (taux d'intérêts correspondant à la marge +Euribor 3 Mois) sur 2.500.000 € du 26/01/2024 jusqu'au jour du règlement.

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.

Le commandement de payer valant saisie étant demeuré infructueux, il a été publié le 29 FEVRIER 2024 VOL. 2024S N°41 au service de la publicité foncière de NICE1.

Une copie d'un état hypothécaire sur publication N° 2024F530 certifié au 29/02/2024 portant sur lesdits biens, délivré par le service de la publicité foncière de NICE ci-après reproduit :

29

Par ailleurs, La société dénommée BARCLAYS BANK PLC, « créancier poursuivant », a fait délivrer à AVOVENTES AVOVENTES par exploit de Maître BRUNEAU, huissier de justice associé à NICE en date du 22 AVRIL 2024, **l'ASSIGNATION à comparaître le : JEUDI CINQ SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE A NEUF HEURES (JEUDI 5 SEPTEMBRE 2024 à 9 heures) à l'AUDIENCE d'ORIENTATION** du Juge de l'Exécution COMPÉTENT EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, ci-après entièrement reproduit :

47

DESIGNATION DES BIENS :

1°/Sur la Commune de CAP D'AIL (Alpes Maritimes) 20 avenue Raymond Gramaglia « VILLA ORLANDA »

* UNE PROPRIETE dénommée « VILLA ORLANDA », élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et deux étages, avec jardin, garage à voiture et communs dénommés « La Villetta », anciennement cadastrée section A numéro 545 et figurant au cadastre rénové de ladite commune **section AI numéro 54** pour 10 ares.

2°/ Une parcelle de terre sise sur la Commune de CAP D'AIL (Alpes Maritimes) anciennement cadastrée section A numéro 692 Figurant au cadastre rénové de ladite commune **section AI numéro 60** pour 9ares 22 centiares Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes suivant acte reçu par Maître LETOUBLON, notaire, le 25 juillet 1997 publié le 11 septembre 1997 volume 1997DP N° 3767.

A SAVOIR :

***LOT VOLUME NUMERO UN (1)**: Volume constitué par l'emplacement de stationnement le long du boulevard de la Mer et le garage en sous-sol.
Ledit volume bénéficiera sur l'autre volume de l'immeuble des servitudes d'encrage.
Le présent lot est constitué par le volume global résultant de la somme de 2 volumes partiels, bases a1, b1 dont chacun est défini comme suit :

*Base a1 :

D'une superficie de 53 m², correspondant à l'emplacement de stationnement le long du boulevard de la Mer, côtés du sol : 24,68 et 26,49

Le tout sous teinte rose aux plans joints et annexés à l'EDD

*Base b1

D'une superficie de 39 m² correspondant au garage en sous-sol entre les côtes 24,68 et 28,68.

Etant précisé ce qui suit :

A) Le lot volume N°1 comprend :

La totalité des voiles périphériques, dalles formant planchers haut du garage.

B) Le volume N°1 bénéficie sur l'autre volume d'un droit d'ancrage avec petits percements.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens appartenant à AVOVENTES AVOVENTES par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître BENCHETRIT, notaire en date du 17 décembre 2001, publié le 23 janvier 2002 volume 2002P N°381, formalité reprise pour ordre en date du 22 février 2002 dépôt 2002D1750.

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

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

- Maître : BRUNEAU
- Huissier de justice à : NICE
- En date 11 MARS 2024

ainsi que les diagnostics d'usage et pièces annexes visées :

375

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 Conditions de Vente.

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.

SEQUESTRE DU PRIX - INTERETS - CLAUSE PENALE ...

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées in fine au présent cahier, le futur adjudicataire devra payer le prix d'adjudication, à peine de réitération des enchères, l'intégralité du prix dans les DEUX MOIS de l'adjudication définitive, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de NICE d'ores et déjà désigné comme séquestre.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal à l'expiration de ce délai.

Passé le délai de QUATRE MOIS après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera majoré de 5 points.

L'adjudicataire devra se référer à cet article 15 pour en connaître toutes les autres obligations.

CLAUSES SPECIALES

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

377

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

DISPOSITIONS FISCALES

Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI)

A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,

B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable,

a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b - Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

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

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.

379

L'ADJUDICATION

L'ADJUDICATION aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, sur la MISE A PRIX ci-après, savoir :

*** SEPT MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS**
(7.900.000 €)

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

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

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – État de l'immeuble

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

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – Prémption et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

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

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

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

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

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

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

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

389

* Qu'il soit précisé que dans les dispositions générales du présent cahier des conditions de vente ci-avant, il convient de lire : **TRIBUNAL JUDICIAIRE** en lieu et place de : **TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE**.

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

A NICE, le 25 AVRIL 2024

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