

**Audrey ESSNER**

**AVOCATE AU BARREAU DE NICE**

**10, rue Foncet**

**06000 NICE**

**CAHIER DES CONDITIONS**

**DE VENTE**

## IL COMPORTE

Les clauses et conditions particulières.

Les clauses et conditions générales.

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

Les obligations des avocats au Barreau de 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 UN SEUL LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

**A MENTON, 31 Route de Sospel**

**Dans un ensemble immobilier dénommé « LE SAINTE ANNE »**

**UN APPARTEMENT de 2 pièces principales**

**au 3<sup>ème</sup> étage**

**UNE CAVE au sous-sol**

**LOI CARREZ – 47.80 m<sup>2</sup>**

La désignation détaillée de ce bien 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 DU :

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « LE SAINTE ANNE »**, dont le siège est à 06500 MENTON, 31 Route de Sospel, représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet TREPIER VENTURINI IMMOBILIER, immatriculée au RCS de NICE, sous le numéro 789 119 773, dont le siège social est à 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN 163, avenue Louis Pasteur, agissant lui-même poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

En vertu d'une Assemblée Générale en date 23 MARS 2023, autorisant la saisie immobilière.

### 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, Maître Franck BANERE, avocat au Barreau de GRASSE, demeurant à CANNES, 40, rue de Mimont.

### A L'ENCONTRE DE :

© AVOVENTES.FR

### PARTIE SAISIE

## II – FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE.

La vente est poursuivie en vertu des :

I – Jugement du TRIBUNAL DE PROXIMITE de MENTON, en date du 11 JANVIER 2022, devenu définitif suite à la signification en date du 20 JANVIER 2022. CNA du 14 MARS 2024, condamnant [REDACTED] à payer les sommes de 1.778.44 € et 40.00 €, condamnation assortie du taux légal et du taux légal majoré conformément aux dispositions de l'Article L 313-3 du Code monétaire et financier.

II - Jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE de NICE, en date du 24 OCTOBRE 2022, devenu définitif suite à la signification en date du 16 NOVEMBRE 2022. CNA du 13 SEPTEMBRE 2024, condamnant [REDACTED] à payer la somme de 500.00 €, condamnation assortie du taux légal et du taux légal majoré conformément aux dispositions de l'Article L 313-3 du Code monétaire et financier.

III - Jugement du TRIBUNAL DE PROXIMITE de MENTON, en date du 19 DECEMBRE 2023, devenu définitif suite à la signification en date du 8 MARS 2024. CNA du 10 JUILLET 2024 et du jugement en rectification d'erreur matérielle rendu par le TRIBUNAL de PROXIMITE de MENTON, en date du 13 JUN 2024, devenu définitif suite à la signification en date du 2 JUILLET 2024. CNA du 10 JUILLET 2024, condamnant [REDACTED] à payer la somme de 4.006.34 €, condamnation assortie du taux légal et du taux légal majoré conformément aux dispositions de l'Article L 313-3 du Code monétaire et financier.

-0-0-0-0-0-0-0-

**Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « LE SAINTE**

**ANNE »**, créancier poursuivant, a, par exploit de la SAS RIBEIRO ET

ASSOCIES, Commissaires de Justice à NICE, en date du 15

SEPTEMBRE 2025, fait commandement de payer valant saisie-

immobilière à d'avoir à lui payer les sommes

suivantes :

**I – SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 11 JANVIER 2022**

- Au titre des charges de copropriété, provisions impayées arrêtées au 1 <sup>er</sup> OCTOBRE 2021 .....	1.778.44 €
- Les intérêts au taux légal + taux légal majoré à compter du 1 <sup>er</sup> OCTOBRE 2021, date de l'assignation, au 15 SEPTEMBRE 2025 .....	517.96 €
* le détail des intérêts en page suivante	
- Au titre des frais de recouvrement nécessaires .....	40.00 €
- A titre de dommages et intérêts .....	150.00 €
- Au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile .....	700.00 €
<b>Total général .....</b>	<b>3.186.40 €</b>
	=====

**SELARL CABINET ESSNER**

Avocats associés  
Le Saint Christophe  
3 rue de Bône  
06400 CANNES

Tel. 04.97.06.68.80

Fax. 04.97.06.68.88

essner-avocats@orange.fr

**CALCUL D'INTERETS**

Période : du 01/10/2021 Au 15/09/2025

Affaire :

Date où la décision est rendue exécutoire : 11/01/2022

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

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
01/10/2021	0	0.00	0.000	1 778.44	0.00
31/12/2021	92	3.41	0.760	1 778.44	3.41
11/03/2022	70	2.59	0.760	1 778.44	6.00
30/06/2022	111	31.15	5.760	1 778.44	37.15
31/12/2022	184	51.73	5.770	1 778.44	88.88
30/06/2023	181	62.26	7.060	1 778.44	151.14
31/12/2023	184	82.66	9.220	1 778.44	233.80
30/06/2024	182	89.30	10.070	1 778.44	323.10
31/12/2024	184	88.94	9.920	1 778.44	412.04
30/06/2025	181	76.81	8.710	1 778.44	488.85
15/09/2025	77	29.11	7.760	1 778.44	517.96

Principal et annexe dus au 01/10/2021 1 778.44 EUR  
Intérêts dus au 15/09/2025 517.96 EUR

<b>TOTAL DU au</b>	<b>15/09/2025</b>	<b>:</b>	<b>2 296.40 EUR</b>
--------------------	-------------------	----------	---------------------

**II – SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, EN DATE DU 24 OCTOBRE 2022**

- Au titre de l'astreinte liquidée à la somme de 500.00 € par infraction pour les infractions constatées suivant ordonnance de référé rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de NICE, en date du 15 AVRIL 2022, relative aux 3 infractions suivantes :

- Remettre en état le bon entretien de son balcon
- Cesser de troubler la tranquillité de la copropriété dans les parties Communes
- Cesser de laisser son chien sur son balcon toute la journée

500.00 €

Total général .....

500.00 €

**III – SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 19 DECEMBRE 2023 et le JUGEMENT EN RECTIFICATION d'ERREUR MATERIELLE DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 13 JUIN 2024**

- au titre des charges de copropriété et provisions échues du 1<sup>er</sup> JANVIER 2022 au 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2023 ..... 4.006.34 €

- les intérêts au taux légal + taux légal majoré 27 DECEMBRE 2023, date de l'assignation, au 15 SEPTEMBRE 2025 ..... 615.02 €

\* le détail des intérêts en page suivante

- A titre de dommages et intérêts ..... 200.00 €

- Au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile ..... 800.00 €

Total général .....

5.621.36 €

**SELARL CABINET ESSNER**

Avocats associés  
Le Saint Christophe  
3 rue de Bône  
06400 CANNES

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

**CALCUL D'INTERETS**

Affaire

Période : du 27/12/2023 Au 15/09/2025

Date où la décision est rendue exécutoire : 19/12/2023

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

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
27/12/2023	0	0,00	0,000	4 006.34	0,00
31/12/2023	5	2.32	4.220	4 006.34	2.32
19/02/2024	50	27.82	5.070	4 006.34	30.14
30/06/2024	132	145.90	10.070	4 006.34	176.04
31/12/2024	184	200.35	9.920	4 006.34	376.39
30/06/2025	181	173.04	8.710	4 006.34	549.43
15/09/2025	77	65.59	7.760	4 006.34	615.02

Principal et annexe dus au 27/12/2023 : 4 006.34 EUR

Intérêts dus au 15/09/2025 : 615.02 EUR

**TOTAL DU au 15/09/2025 : 4 621.36 EUR**

**MONTANT TOTAL DES SOMMES DUES**

- I – <u>SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 11 JANVIER 2022</u> .....	3.186.40 €
- II – <u>SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, EN DATE DU 24 OCTOBRE 2022</u> .....	500.00 €
- III – <u>SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 19 DECEMBRE 2023 et le JUGEMENT EN RECTIFICATION d'ERREUR MATERIELLE DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 13 JUIN 2024</u> .....	5.621.36 €
	-----
<b>TOTAL GENERAL</b> .....	<b>9.307.76 €</b>
	=====

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 la

SAS RIBEIRO ET ASSOCIES, Commissaires de Justice associés à NICE,

a été publié au Service de la Publicité Foncière de NICE, Premier Bureau,

le 9 OCTOBRE 2025, volume 2025 S, numéro 166.

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

n° 0604P01 2025F1734, déposé le 9 OCTOBRE 2025, par Maître

CABINET ESSNER, est annexée ci-après :

**SELARL CABINET ESSNER**

Avocats associés  
Le Saint Christophe  
3 rue de Bône  
06400 CANNES

Tel. 04.97.06.68.80

Fax. 04.97.06.68.88

essner-avocats@orange.fr

**CALCUL D'INTERETS**

Affaire

Période : du 01/10/2021 Au 15/09/2025

Date ou la décision est rendue exécutoire : 11/01/2022

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

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
01/10/2021	0	0.00	<b>0.000</b>	1 778.44	0.00
31/12/2021	92	3.41	<b>0.760</b>	1 778.44	3.41
11/03/2022	70	2.59	<b>0.760</b>	1 778.44	6.00
30/08/2022	111	31.15	<b>5.760</b>	1 778.44	37.15
31/12/2022	184	51.73	<b>5.770</b>	1 778.44	88.88
30/06/2023	181	62.26	<b>7.060</b>	1 778.44	151.14
31/12/2023	184	82.66	<b>9.220</b>	1 778.44	233.80
30/06/2024	182	89.30	<b>10.070</b>	1 778.44	323.10
31/12/2024	184	88.94	<b>9.920</b>	1 778.44	412.04
30/06/2025	181	76.81	<b>8.710</b>	1 778.44	488.85
15/09/2025	77	29.11	<b>7.760</b>	1 778.44	517.96

Principal et annexe dus au 01/10/2021 1 778.44 EUR  
Intérêts dus au 15/09/2025 517.96 EUR

<b>TOTAL DU au</b>	<b>15/09/2025</b>	<b>:</b>	<b>2 296.40 EUR</b>
--------------------	-------------------	----------	---------------------

**II – SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, EN DATE DU 24 OCTOBRE 2022**

- Au titre de l’astreinte liquidée à la somme de 500.00 € par infraction pour les infractions constatées suivant ordonnance de référé rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de NICE, en date du 15 AVRIL 2022, relative aux 3 infractions suivantes :	
• Remettre en état le bon entretien de son balcon	
• Cesser de troubler la tranquillité de la copropriété dans les parties Communes	
• Cesser de laisser son chien sur son balcon toute la journée	500.00 €
	-----
<b>Total général .....</b>	<b>500.00 €</b>
	=====

**III – SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 19 DECEMBRE 2023 et le JUGEMENT EN RECTIFICATION d’ERREUR MATERIELLE DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 13 JUIN 2024**

- au titre des charges de copropriété et provisions échues du 1 <sup>er</sup> JANVIER 2022 au 1 <sup>er</sup> OCTOBEE 2023 .....	4.006.34 €
- les intérêts au taux légal + taux légal majoré 27 DECEMBRE 2023, date de l’assignation, au 15 SEPTEMBRE 2025 .....	615.02 €
* le détail des intérêts en page suivante	
- A titre de dommages et intérêts .....	200.00 €
- Au titre de l’Article 700 du Code de Procédure Civile .....	800.00 €
	-----
<b>Total général .....</b>	<b>5.621.36 €</b>
	=====

**SELARL CABINET ESSNER**

Avocats associés  
Le Saint Christophe  
3 rue de Bône  
06400 CANNES

Tel. 04.97.06.68.80

Fax. 04.97.06.68.88

essner-avocats@orange.fr

**CALCUL D'INTERETS**

Affaire :

Période : du 27/12/2023 Au 15/09/2025

Date où la décision est rendue exécutoire : 19/12/2023

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

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
27/12/2023	0	0.00	0.000	4 006.34	0.00
31/12/2023	5	2.32	4.220	4 006.34	2.32
19/02/2024	50	27.82	5.070	4 006.34	30.14
30/06/2024	132	145.90	10.070	4 006.34	176.04
31/12/2024	184	200.35	9.920	4 006.34	376.39
30/06/2025	181	173.04	8.710	4 006.34	549.43
15/09/2025	77	65.59	7.760	4 006.34	615.02

Principal et annexe dus au 27/12/2023 : 4 006.34 EUR

Intérêts dus au 15/09/2025 : 615.02 EUR

<b>TOTAL DU au</b>	<b>15/09/2025</b>	<b>:</b>	<b>4 621.36 EUR</b>
--------------------	-------------------	----------	---------------------

**MONTANT TOTAL DES SOMMES DUES**

- I - <b><u>SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 11 JANVIER 2022</u></b> .....	3.186.40 €
- II - <b><u>SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, EN DATE DU 24 OCTOBRE 2022</u></b> .....	500.00 €
- III - <b><u>SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 19 DECEMBRE 2023 et le JUGEMENT EN RECTIFICATION d'ERREUR MATERIELLE DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 13 JUIN 2024</u></b> .....	5.621.36 €
<b>TOTAL GENERAL</b> .....	<b>9.307.76 €</b> =====

arrêtée au 15 SEPTEMBRE 2025, outre les intérêts calculés sur la somme principale de 1.778.44 € et de 4.006.34 €, au taux légal majoré et accessoires, du 16 SEPTEMBRE 2025, jusqu'au jour du règlement définitif, comme mentionné dans le cahier des conditions de vente.

Etant précisé qu'il y aura lieu de calculer les intérêts moratoires sur la somme principale de 1.778.44 € et de 4.006.34 €, du 16 SEPTEMBRE 2025, jusqu'au jour du règlement, au taux légal majoré et accessoires, sans préjudice de tous dûs, droits, actions et frais de procédure de mise à exécution, s'il y a lieu et sous déduction, le cas échéant, et tous légitimes acomptes justifiés.

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

Il a été délivré à SAS RIBEIRO ET ASSOCIES, Commissaires de Justice à NICE, en date du 15 SEPTEMBRE 2025, régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de NICE, Premier bureau, le 9 OCTOBRE 2025, volume 2025 S, n° 166 et portant sur les biens ci-après désignés :

**DESIGNATION DES BIENS**

Les parties divisées et indivises d'un ensemble immobilier dénommé « LE SAINTE ANNE », sis à MENTON, 31 Route de Sospel, cadastré section AK, numéro 465, pour 5 a 30 ca. Objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété publié le 5 NOVEMBRE 1980, volume 1908, numéro 10, suivi d'un modificatif publié le 22 NOVEMBRE 2006, volume 2006 P, numéro 5092.

Les parties divisées comprenant :

- LE LOT NUMERO 3 : **UNE CAVE** au sous-sol, avec les 2/10.000° des parties communes ;
- LE LOT NUMERO 112 : **UN APPARTEMENT** au 3<sup>ème</sup> étage, avec les 357/10.000° des parties communes ;

Conformément à l'article R 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le créancier poursuivant est bien fondé à délivrer la présente assignation aux fins de comparution du débiteur devant le juge de l'Exécution à l'audience d'orientation.

**A - Dans l'éventualité où la vente forcée serait ordonnée** conformément à l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le poursuivant est fondé, conformément à l'article R 322-26 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à solliciter la désignation d'un huissier de justice à l'effet d'assurer deux visites des biens, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens.

Ledit huissier qui a établi le procès-verbal de description des biens mis en vente se fera assister lors de l'une des visites, de l'expert qui a établi les diagnostics amiante et termites (et éventuellement plomb) afin que ce dernier puisse les réactualiser, si nécessaire.

Le poursuivant est également fondé, en vertu de l'article R 322-37 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à voir aménager les publicités prévues aux articles R 322-31 et R 322-35 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, de la manière suivante :

**1 - PUBLICITE LEGALE:**

En complément des mentions visées à l'article R 322-31 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et les biens consistant en différents biens immobiliers, dépendant de copropriété, il serait opportun de compléter l'avis et la publication légale par les éléments ci-après :

- une désignation et description plus étoffée du bien si sa qualité le requiert ;
- une photographie de l'immeuble permettant aux amateurs de se faire immédiatement une idée de la nature de la copropriété dans laquelle sont situés les biens mis en vente, si la qualité du bien le requiert ;
- la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'habitabilité ou encore l'indication qui l'immeuble est achevé depuis plus de 5 ans ou depuis moins de 5 ans, ces informations permettant aux amateurs de connaître le régime fiscal applicable à l'immeuble ;

- l'existence d'une copropriété et le nom du syndic ou l'existence d'une association syndicale libre permettant à l'adjudicataire de savoir si des charges réelles sont attachées à son acquisition.
- le montant de la consignation minimale obligatoire permettant de parfaire la connaissance par l'adjudicataire de ses obligations.
- L'indication de la possibilité d'une surenchère dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication.

En effet, bien que cette indication soit contenue dans l'avis affiché au Tribunal, par le Greffier, postérieurement à l'adjudication, il est important pour des amateurs potentiels, qui ne connaissent pas forcément la procédure des ventes aux enchères, de savoir, avant l'adjudication, qu'une surenchère pourra être recevable pendant un délai de 10 jours après l'adjudication afin de pouvoir, s'ils n'ont pas pu participer à la première adjudication, se renseigner auprès de leur Avocat pour éventuellement surenchérir.

Par ailleurs, afin que les amateurs puissent avoir une lecture plus aisée de l'avis de l'article R 323-31 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, destiné à être apposé au Greffe, il convient de réduire la hauteur du caractère pour que la totalité du texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

## 2 - PUBLICITE SOMMAIRE :

L'article R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit la publication d'un avis simplifié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale au tarif des annonces ordinaires et mentionne les éléments que doit contenir l'avis simplifié, parmi lesquels ne figurent pas le jour et l'heure des visites.

Il est donc indispensable que ces renseignements apparaissent sur l'avis simplifié.

Par ailleurs, afin de réduire le coût des insertions, et chaque fois que cela est possible, il est sollicité l'autorisation de regrouper dans un même tableau synthétique toutes les annonces d'un même avocat, le coût de ce tableau étant divisé au prorata des annonces y figurant.

L'adjonction d'une photographie à l'avis simplifié à paraître dans un ou plusieurs des journaux mentionnés à l'article R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, si la qualité du bien le requiert, serait également de nature à éveiller l'attention d'un plus grand nombre d'adjudicataires potentiels.

D'autre part le dernier alinéa de l'article R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution indique : le format et la taille des caractères de l'avis apposé sur l'immeuble sont identiques à ceux mentionnés à l'article R 322-31 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Or, l'avis simplifié étant destiné à être apposé à l'entrée ou en limite de l'immeuble, il est souhaitable que tout ou partie de celui-ci, complété par les jours et heures des visites, et

comportant éventuellement une désignation moins succincte que celle prévu audit article si la valeur du bien le requiert, puisse être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que la totalité du texte puisse être inséré dans une seule page de format A3 pour en faciliter son apposition.

D'autre part, en complément des publicités prévues aux articles R 322-31 et R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il y a lieu d'autoriser la publicité de la vente sur les sites INTERNET prévus à cet effet.

La parution sur INTERNET comprendra au maximum la photographie des biens et les éléments de la publicité prévue par l'article R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, aménagée comme ci-dessus.

Lorsque la publicité par ce moyen sera payante, la taxation pourra intervenir dans la limite de 400 Euros HT sur justificatifs.

Il est opportun de favoriser les insertions gratuites sans limitation.

### **3 - IMPRESSION D'AFFICHES :**

En dernier lieu, afin de permettre la diffusion des ventes à tout intéressé, il y a lieu d'autoriser l'impression de 150 affiches maximum en format A3 ou A4, comportant éventuellement photo et dont le texte correspondra exactement à celui de l'avis de l'article R 322-31 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, aménagé comme ci-dessus

Les affiches ainsi imprimées pourront être distribuées par l'huissier de justice, lors des visites, à tout amateur éventuel et par l'Avocat à ses confrères, ses clients, à tout intéressé ou transmis à ces derniers par voie de télécopie.

Le coût de ces affiches, sera inclus dans les frais de vente.

**B – Dans l'éventualité où la vente amiable sur autorisation de justice serait autorisée, il vous est demandé, Monsieur le Juge de l'Exécution, conformément à l'article R 322-21 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, de :**

- Fixer la mise en prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

- Fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

- Dire et Juger, qu'après l'audience de rappel de l'article R322-25 du CPCE et si les conditions de cet article sont réunies, le juge de l'exécution ordonnera au notaire chargé de la vente, le transfert des fonds consigné à la Caisse des dépôts et consignations, après le jugement constatant la vente, au sequestre, désigné conformément au cahier des conditions de vente

Il vous est également demandé, Monsieur le Juge de l'Exécution, de dire et juger qu'en cas de vente amiable, ou de vente amiable sur autorisation de justice, ou de vente forcée, que l'avocat qui poursuivra la procédure de distribution du prix de l'immeuble sera rémunéré conformément aux règles en vigueur pour les honoraires, émoluments et débours au titre des

frais privilégiés de justice prélevés sur le prix, par priorité à tous autres, conformément à l'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**PAR CES MOTIFS**

Vu les pièces énumérées selon bordereau annexé aux présentes,

Constaté que la présente procédure est conforme aux articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Vu les articles R 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Statuer ce que de droit conformément à l'article R 322-5, alinéa 2, du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A défaut de contestation et demande incidente,

Voir ordonner, conformément à l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la vente forcée et en fixer la date.

Constaté le montant de la créance du poursuivant en principal, intérêts au taux légal majoré et accessoires, s'élevant à la somme de NEUF MILLE TROIS CENT SEPT EUROS SOIXANTE SEIZE CENTIMES (9.307.76 €), ci-après détaillée :

**I – SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 11 JANVIER 2022**

- Au titre des charges de copropriété, provisions impayées arrêtees au 1 <sup>er</sup> OCTOBRE 2021 .....	1.778.44 €
- Les intérêts au taux légal + taux légal majoré à compter du 1 <sup>er</sup> OCTOBRE 2021, date de l'assignation, au 15 SEPTEMBRE 2025 .....	517.96 €

\* le détail des intérêts en page suivante

- Au titre des frais de recouvrement nécessaires .....	40.00 €
- A titre de dommages et intérêts .....	150.00 €
- Au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile .....	700.00 €

Total général .....	3.186.40 €
	=====

54

**SELARL CABINET ESSNER**

Avocats associés  
Le Saint Christophe  
3 rue de Bône  
06400 CANNES

Tel. 04.97.06.68.81

Fax. 04.97.06.68.86

essner-avocats@orange.fr

**CALCUL D'INTERETS**

Affaire

Période : du 01/10/2021 Au 15/09/2025

Date ou la décision est rendue exécutoire : 11/01/2022

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

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
01/10/2021	0	0.00	<b>0.000</b>	1 778.44	0.00
31/12/2021	92	3.41	<b>0.760</b>	1 778.44	3.41
11/03/2022	70	2.59	<b>0.760</b>	1 778.44	6.00
30/06/2022	111	31.15	<b>5.760</b>	1 778.44	37.15
31/12/2022	184	51.73	<b>5.770</b>	1 778.44	88.88
30/06/2023	181	62.26	<b>7.060</b>	1 778.44	151.14
31/12/2023	184	82.66	<b>9.220</b>	1 778.44	233.80
30/06/2024	182	89.30	<b>10.070</b>	1 778.44	323.10
31/12/2024	184	88.94	<b>9.920</b>	1 778.44	412.04
30/06/2025	181	76.81	<b>8.710</b>	1 778.44	488.85
15/09/2025	77	29.11	<b>7.760</b>	1 778.44	517.96

Principal et annexe dus au 01/10/2021 1 778.44 EUR

Intérêts dus au 15/09/2025 517.96 EUR

**TOTAL DU au 15/09/2025 ; 2 296.40 EUR**

**II – SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, EN DATE DU 24 OCTOBRE 2022**

- Au titre de l’astreinte liquidée à la somme de 500.00 € par infraction pour les infractions constatées suivant ordonnance de référé rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de NICE, en date du 15 AVRIL 2022, relative aux 3 infractions suivantes :	
• Remettre en état le bon entretien de son balcon	
• Cesser de troubler la tranquillité de la copropriété dans les parties Communes	
• Cesser de laisser son chien sur son balcon toute la journée	500.00 €
	-----
Total général .....	<u>500.00 €</u>

**III – SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 19 DECEMBRE 2023 et le JUGEMENT EN RECTIFICATION d’ERREUR MATERIELLE DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 13 JUIN 2024**

- au titre des charges de copropriété et provisions échues du 1 <sup>er</sup> JANVIER 2022 au 1 <sup>er</sup> OCTOBEE 2023 .....	4.006.34 €
- les intérêts au taux légal + taux légal majoré 27 DECEMBRE 2023, date de l’assignation, au 15 SEPTEMBRE 2025 .....	615.02 €
* le détail des intérêts en page suivante	
- A titre de dommages et intérêts .....	200.00 €
- Au titre de l’Article 700 du Code de Procédure Civile .....	800.00 €
	-----
Total général .....	<u>5.621.36 €</u>
	=====

**SELARL CABINET ESSNER**

Avocats associés  
Le Saint Christophe  
3 rue de Bône  
06400 CANNES

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

**CALCUL D'INTERETS**

Affaire :

Période : du 27/12/2023 Au 15/09/2025

Date ou la décision est rendue exécutoire : 19/12/2023

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

Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
27/12/2023	0	0.00	0.000	4 006.34	0.00
31/12/2023	5	2.32	4.220	4 006.34	2.32
19/02/2024	50	27.82	6.070	4 006.34	30.14
30/06/2024	132	145.90	10.070	4 006.34	176.04
31/12/2024	184	200.35	9.920	4 006.34	376.39
30/06/2025	181	173.04	8.710	4 006.34	549.43
15/09/2025	77	65.59	7.760	4 006.34	615.02

Principal et annexe dus au 27/12/2023 : 4 006.34 EUR

Intérêts dus au 15/09/2025 : 615.02 EUR

**TOTAL DU au 15/09/2025 : 4 621.36 EUR**

**MONTANT TOTAL DES SOMMES DUES**

- I - <b><u>SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 11 JANVIER 2022</u></b> .....	3.186.40 €
- II - <b><u>SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, EN DATE DU 24 OCTOBRE 2022</u></b> .....	500.00 €
- III - <b><u>SUR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 19 DECEMBRE 2023 et le JUGEMENT EN RECTIFICATION d'ERREUR MATERIELLE DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE MENTON, EN DATE DU 13 JUIN 2024</u></b> .....	5.621.36 €
	-----
<b>TOTAL GENERAL</b> .....	<b>9.307.76 €</b> =====

arrêtée au 15 SEPTEMBRE 2025, outre les intérêts calculés sur la somme principale de 1.778.44 € et de 4.006.34 €, au taux légal majoré et accessoires, du 16 SEPTEMBRE 2025, jusqu'au jour du règlement définitif, comme mentionné dans le cahier des conditions de vente.

Etant précisé qu'il y aura lieu de calculer les intérêts moratoires sur la somme principale de 1.778.44 € et de 4.006.34 €, du 16 SEPTEMBRE 2025, jusqu'au jour du règlement, au taux légal majoré et accessoires, sans préjudice de tous dûs, droits, actions et frais de procédure de mise à exécution, s'il y a lieu et sous déduction, le cas échéant, et tous légitimes acomptes justifiés.

Dire et juger que les intérêts continueront à courir jusqu'à la distribution du prix de vente à intervenir et au plus tard à la date prévue par l'article R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, complétant l'article R 334-2 dudit Code.

Dire que la vente forcée aura lieu aux conditions générales des clauses du cahier des conditions de vente établi par l'ordre des Avocats au Barreau de NICE.

Désigner, conformément à l'article R 322-26 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la SAS RUSSO ET REMUZAT ASSOCIES, Commissaires de Justice à NICE, qui a établi le procès-verbal de description des biens, pour assurer deux visites des biens saisis, en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique.

Dire que l'huissier se fera assister lors de l'une des visites, de l'expert qui a établi les diagnostics amiante et termites (et éventuellement plomb), afin que ce dernier puisse les réactualiser si nécessaire.

Dire que la décision à intervenir, désignant l'huissier de justice pour assurer les visites, devra être signifiée, trois jours au moins avant les visites, aux occupants des biens saisis

Voir aménager la publicité de la vente forcée conformément à la demande qui en a été faite ci-dessus.

Voir statuer éventuellement sur toutes demandes incidentes et toutes contestations.

Dire que conformément aux articles L 322-13 et l'article R 322-64 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le jugement d'adjudication à intervenir vaudra titre d'expulsion et que l'adjudicataire pourra le mettre à exécution à l'encontre du saisi et de tous occupants de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable.

Qu'à cet effet l'huissier de justice chargé de l'expulsion pourra se faire assister, si besoin est, de la force publique et d'un serrurier.

Subsidiairement, statuer sur l'autorisation de vente amiable qui serait présentée par le débiteur saisi.

Plus subsidiairement encore, en cas d'autorisation de vente amiable, voir fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne pourra être vendu eu égard aux conditions économiques du marché et aux conditions particulières de la vente dont s'agit et énumérer les diligences qui devront être accomplies par le propriétaire.

Fixer l'audience à laquelle il sera constaté les diligences du débiteur en vue de cette vente amiable, conformément à l'article R 322-21 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dire et Juger, qu'après l'audience de rappel de l'article R322-25 du CPCE et si les conditions de cet article sont réunies, le juge de l'exécution ordonnera au notaire chargé de la vente, le transfert des fonds consignés à la Caisse des dépôts et consignations, après le jugement constatant la vente, au séquestre, désigné conformément au cahier des conditions de vente

Statuer sur le montant des frais de poursuite de vente du créancier poursuivant en l'état de la procédure.

Dire et juger que les émoluments de l'avocat poursuivant, calculés selon le tarif en vigueur, seront payables par l'acheteur en sus de son prix comme les frais de poursuite.

Voir refuser, conformément au même article, toute prorogation à défaut de diligences.

Dire et juger qu'en cas de vente amiable, sur autorisation de justice, ou de vente forcée, l'avocat qui poursuivra la procédure de distribution du prix de l'immeuble sera rémunéré conformément aux règles en vigueur pour les honoraires, émoluments et débours au titre des

frais privilégiés de justice prélevés sur le prix, par priorité à tous autres, conformément à l'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et aux stipulations du cahier des conditions de vente.

Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, qui comprendront le coût des visites et des divers diagnostics et (ou) de leur réactualisation, dont distraction au profit de Maître Audrey ESSNER, avocat aux offres de droit.

### **SOUS TOUTES RESERVES**

#### **Bordereau des pièces visées :**

Pièce n° 1 -

I – Jugement du TRIBUNAL DE PROXIMITE de MENTON, en date du 11 JANVIER 2022, devenu définitif suite à la signification en date du 20 JANVIER 2022. CNA du 14 MARS 2024,

II - Jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE de NICE, en date du 24 OCTOBRE 2022, devenu définitif suite à la signification en date du 16 NOVEMBRE 2022. CNA du 13 SEPTEMBRE 2024,

III - Jugement du TRIBUNAL DE PROXIMITE de MENTON, en date du 19 DECEMBRE 2023, devenu définitif suite à la signification en date du 8 MARS 2024. CNA du 10 JUILLET 2024 et du jugement en rectification d'erreur matérielle rendu par le TRIBUNAL de PROXIMITE de MENTON, en date du 13 JUIN 2024, devenu définitif suite à la signification en date du 2 JUILLET 2024. CNA du 10 JUILLET 2024,

Pièce n° 2 - commandement de payer valant saisie immobilière signifié à Monsieur en date du 15 SEPTEMBRE 2025 ;

**SAS RUSSO ET REMUZAT ASSOCIÉS**  
 Commissaires de Justice associés  
 12 Rue Gioffredo  
 06046 NICE Cedex 1  
 ☎ : 04 93 13 09 09  
 ✉ : etude06@groupe-remuzat.fr  
 Paiement par carte bancaire  
 SA SOCIETE GENERALE  
 IBAN N°: FR 76 30003 03268  
 00022017443 26  
 BIC : SOGEFRPP

**PROCES-VERBAL DE RECHERCHES INFRUCTUEUSES**  
**ARTICLE 659 DU C.P.C.**

LE : LUNDI DIX SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ

**A LA DEMANDE DE :**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE SAINT ANNE, situé à (06500) MENTON, 31 Route de Sospel, représenté par son syndic en exercice SAS TREPIER VENTURINI IMMOBILIER, inscrite sous le N° 789 119 773 au registre du commerce et des sociétés de NICE, dont le siège social est à (06190) ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN, 163 Avenue Louis Pasteur, agissant par son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Assignation débiteur audience orientation dvt JEX.

Nous, **SAS RUSSO ET REMUZAT ASSOCIÉS**, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à NICE, y demeurant 12 rue Gioffredo, l'un d'eux soussigné, me suis transporté

**À ET AU DERNIER DOMICILE CONNU DE :**

Audit endroit j'ai constaté qu'à ce jour, aucune personne répondant à l'identification du destinataire de l'acte n'y a son domicile, sa résidence ou son établissement.

En effet sur place, le destinataire est absent. Bien qu'un précédemment commandement avait été signifié à domicile le 17/10/2024, son nom ne figure cette fois pas sur la boîte aux lettres ni sur l'interphone. Les voisins présents indiquent qu'il ne passerait que ponctuellement à cette adresse.

Le dernier employeur connu serait la société MENTON ETANCHEITE, mais s'agissant d'une entreprise de travaux je n'ai pas connaissance du lieu de travail.

En conséquence, il a été procédé aux diligences suivantes, pour rechercher le destinataire de l'acte :

- Interrogation de l'annuaire électronique, sur lequel aucun Brian Pothin ne figure.
- Interrogation du registre du commerce et des sociétés, lequel ne comporte aucune mention de

Toutes les démarches décrites ci-dessus n'ont pas permis de trouver la nouvelle adresse du destinataire.

**ARTICLE 659 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE :**

« Lorsque la personne à qui l'acte doit être signifié n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, l'huissier de justice dresse un procès-verbal où il relate avec précision les diligences qu'il a accomplies pour rechercher le destinataire de l'acte.

Le même jour ou, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, à peine de nullité, l'huissier de justice envoie au destinataire, à la dernière adresse connue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification. Le jour même, l'huissier de justice avise le destinataire, par lettre simple, de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article sont applicables à la signification d'un acte concernant une personne morale qui n'a plus d'établissement connu au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés. »

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit

Le présent acte a été établi en 10 feuilles.

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

Marina RUSSO

**ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE**  
 EXPEDITION

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	53,74
Emolument art 659 du CPC (Art A444-33)	15,05
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
<b>Total HT</b>	<b>78,19</b>
TVA (20,00 %)	15,84
<b>Total hors affranchissement</b>	<b>93,83</b>
Affranchissement (Art R444-3)	2,10
Affranchissement LS	7,65
Affranchissement LRAR	7,65
<b>Total TTC</b>	<b>103,58</b>

Acte dispensé de la taxe





La dénonciation avec assignation a également été délivrée aux créanciers inscrits révélés par l'état hypothécaire, le 20 NOVEMBRE 2025, en vue de l'audience orientation du :

**JEUDI VINGT DEUX JANVIER DEUX MIL VINGT SIX A NEUF HEURES (22 JANVIER 2026 à 9 heures)**

**III – DESIGNATION DES BIENS**

**a) Désignation du bien saisi**

Les parties divisées et indivises d'un ensemble immobilier dénommé « LE SAINTE ANNE », sis à MENTON, 31 Route de Sospel, cadastré section AK, numéro 465, pour 5 a 30 ca. Objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété publié le 5 NOVEMBRE 1980, volume 1908, numéro 10, suivi d'un modificatif publié le 22 NOVEMBRE 2006, volume 2006 P, numéro 5092.

Les parties divisées comprenant :

- LE LOT NUMERO 3 : UNE CAVE au sous-sol, avec les 2/10.000<sup>e</sup> des parties communes ;
- LE LOT NUMERO 112 : UN APPARTEMENT au 3<sup>ème</sup> étage, avec les 357/10.000<sup>e</sup> des parties communes ;

**b) Description – Occupation – Surface**

**DESCRIPTION**

Ce bien et droit immobilier a fait l'objet d'un P.V. de description dressé par Maître Thomas GENISSIEUX, es-qualités de Commissaire de justice associé en sein de la SCP REMUZAT & ASSOCIES à MARSEILLE, en remplacement de la SAS RIBEIRO ET ASSOCIES à NICE, le 13 OCTOBRE 2025, lequel est annexé ci-après au présent cahier des conditions de la vente.

**OCCUPATION**

Appartement inoccupé, sans traces d'occupation.

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**

Cabinet TREPIER VENTURINI IMMOBILIER, dont le siège social est à 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN 163, avenue Louis Pasteur,

**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**

Lesdits biens appartiennent à **©AVOVENTES.FR** suivant acte de Maître ARTIERI ACCORSI, notaire associé à MENTON, en date du 16 OCTOBRE 2018, dont une expédition a été publié au Service de la Publicité Foncière de NICE, le 22 OCTOBRE 2018, volume 2018 P, numéro 3931.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

**©AVOVENTES.FR** est propriétaire desdits biens pour les avoir acquis suivant acte ci-dessus mentionné.

Les futurs adjudicataires devront se reporter audit acte.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du **Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « LE SAINTE ANNE »**, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Audrey ESSNER.

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

L'audience d'orientation aura lieu le

**JEUDI VINGT DEUX JANVIER DEUX MIL VINGT SIX A NEUF**  
**HEURES (22 JANVIER 2026 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 la Mise à prix de **vingt mille euros**  
..... **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 I<sup>er</sup> : 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, 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.

167

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.

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

A NICE, le 20 NOVEMBRE 2025

**Audrey ESSNER**

Avocate au Barreau de Nice

9, rue Fondet

06000 - NICE

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

E-mail : [essner@essner-avocats.com](mailto:essner@essner-avocats.com)