

© AVOVENTES.FR

**CABINET ESSNER**

**SELARL d'Avocats au Barreau de GRASSE**

**3, rue de Bône – 06400 CANNES**

**Tél : 04 97 06 68 80 – FAX : 04 97 06 68 88**

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**SUR LICITATION**

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

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, au Palais de Justice de ladite ville, SUR LICITATION, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT, les biens et droits immobiliers ci-après :

**A CAGNES SUR MER, 80, avenue de Nice  
Dans un ensemble immobilier dénommé « LE FLAMBOYANT »**

**UN MAGASIN, au rez-de-chaussée**

**LOI CARREZ : 36 m2**

Ce local se situe au rez-de-chaussée de l'immeuble,  
à droite de l'entrée

Il bénéficie à ce titre d'une entrée sur la voie publique  
et d'une entrée également par le hall de l'immeuble

Il se compose d'une pièce principale, avec coin WC  
et une arrière-boutique, ouvrant sur une terrasse arrière

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 DE :**

**© AVOVENTES.FR**

**POURSUIVANTS - DEMANDEURS EN LICITATION -  
COLICITANTS**

Pour lesquels domicile est élu au Cabinet de Maître Renaud ESSNER, membre de la SELARL CABINET ESSNER, Société d'Avocats au Barreau de GRASSE, demeurant à CANNES, 3, rue de Bône, lequel se constitue et occupera sur la présente licitation et ses suites.

Ledit Maître Renaud ESSNER, Avocat Postulant ;

Et pour avocat plaidant, Maître Jean Michel AUBREE, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant à 06800 CAGNES SUR MER, 53, avenue des Alpes.

**EN PRESENCE DE :**

**© AVOVENTES.FR**

**DEFENDEUR EN LICITATION – COLICITANT**

**N'ayant pas constitué Avocat**

## **II – FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE.**

La vente est poursuivie en exécution de :

1° La grosse d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Pole Civil, 1<sup>ère</sup> Chambre Section B, en date du 17 OCTOBRE 2022, devenu définitif suite à la signification en date du 4 JANVIER 2023. Certificat de non appel en date du 5 AVRIL 2024 ;

2° La grosse d'un jugement en rectification d'erreur matérielle, réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Pole Civil, 1<sup>ère</sup> Chambre Section B, en date du 11 JUILLET 2024, devenu définitif suite à la signification en date du 7 NOVEMBRE 2024. Certificat de non appel en date du 17 SEPTEMBRE 2025 ;

Lesdits jugements et significations, savoir :

Jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Pole Civil, 1<sup>ère</sup> Chambre Section B, en date du 17 OCTOBRE 2022, devenu définitif suite à la signification en date du 4 JANVIER 2023.

Et certificat de non appel en date du 5 AVRIL 2024 ;

Jugement en rectification d'erreur matérielle, réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Pole Civil, 1<sup>ère</sup> Chambre Section B, en date du 11 JUILLET 2024, devenu définitif suite à la signification en date du 7 NOVEMBRE 2024.

Et certificat de non appel en date du 17 SEPTEMBRE 2025 ;

ci-après annexés :

Le cahier des conditions de vente est déposé au Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, le 21 AVRIL 2026.

En conséquence, il sera procédé à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, après l'accomplissement des formalités, à la vente aux enchères publiques, SUR LICITATION, au plus offrant et dernier enchérisseur, EN UN SEUL LOT, des immeubles ci-après désignés :

### **III – DESIGNATION DES BIENS**

#### **1° Désignation des biens à vendre**

##### **2° Description – Occupation – Surface**

Les parties divisées et indivises dans un ensemble immobilier dénommé « LE FLAMBOYANT », sis à CAGNES SUR MER, Hameau du Cros, lieudit Saint Roman, 80, avenue de Nice, cadastré section BC, numéro 2, pour 5 a 97 ca. Objet d'un règlement de copropriété publié le 13 OCTOBRE 1970, volume IV 126, numéro 1.

Les parties divisées comprenant :

- LE LOT NUMERO 55 : UN LOCAL au rez-de-chaussée, avec les 16/1.000° des parties communes ;

### **DESCRIPTION**

Ce bien et droit immobilier a fait l'objet d'un P.V. de description dressé par

Maître Pierre-Etienne TESSIER, Commissaire de justice associé au sein de

la SELARL ZONINO TESSIER, Commissaires de Justice associés à

SAINT LAURENT DU VAR, en date du 24 MARS 2026, lequel est

annexé au présent cahier des conditions de vente, ci-après :

Les différents diagnostics établis par le Cabinet METAYER EXPERTISES à VENCE, sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis.

Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

### **OCCUPATION**

Les biens saisis sont occupés par le poursuivant suivant bail commercial ayant pris effet le 1<sup>er</sup> JUILLET 1994, pour une durée de 9 années et acte de cession de fonds de commerce que le poursuivant n'a pas communiqué au Commissaire de Justice, malgré sa demande.

Le loyer actuel est de 1.629.35 € par trimestre.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description sans aucun recours contre le poursuivant et le rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

### **SERVITUDES**

A la connaissance actuelle du poursuivant, aucune servitude active ou passive, ne grève les biens saisis. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de vente.

## **SYNDIC**

Cabinet JC DOR, 7, avenue Jean Jaurès à CAGNES SUR MER.

## **NOTIFICATION DU SYNDIC**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec les décrets n° 67-223 du 17 MARS 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès que la sentence d'adjudication est définitive, par lettre recommandée avec AR (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction du lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la Loi du 10 JUILLET 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 JUILLET 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si le règlement de copropriété et état descriptif de division ci-dessus visés dans la désignation de l'immeuble sont antérieurs à la Loi du 10 JUILLET 1965 sur la copropriété modifiée par la Loi du 31 DECEMBRE 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non-conformes aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle pour, éventuellement, rendre le règlement de copropriété et état descriptif de division conformes aux dispositions légales en vigueur.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats ou Huissiers.

### **SUPERFICIE – LOI CARREZ**

L'article 4-3 du Décret 67-223 du 17 MARS 1967, dans sa rédaction issue du Décret du 29 MAI 1997, est ainsi rédigé :

« Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire ou l'autorité administrative qui authentifie la convention remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la Loi du 10 JUILLET 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat ».

Pour satisfaire à ces exigences, il est indiqué qu'une attestation est ou sera annexée au présent cahier des conditions de la vente concernant la superficie des biens vendus dans l'hypothèse où il s'agisse d'un lot de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 JUILLET 1965.

En outre, il est précisé que ledit article 46 est ainsi rédigé :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le Décret en Conseil d'Etat prévue à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement, ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le Décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance »

L'action en diminution de prix soit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance ».

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Selon la loi n° 95-657 du 29 JUILLET 1998 et notamment son article 108, le titre 1° du livre du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 relatif aux « dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal » ainsi rédigé :

Article L 616 :

« En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office d'Aménagement et de Construction ».

### **TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT**

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu eu paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

### **DECHARGE DE RESPONSABILITES**

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur et notamment :

- Décret 88-120 du 1<sup>er</sup> FEVRIER 1988 sur le Saturnisme
- Décret 91-461 du 14 MAI 1991 sur l'Etat des risques naturels et Décret 92-1074 du 2 OCTOBRE 1991 sur le traitement du bois technologiques
- Décret 96-87 du 7 FEVRIER 1996 sur l'amiante
- Décret 96-1133 du 24 DECEMBRE 1996 sur l'amiante
- Décret 96-1236 du 30 DECEMBRE 1996 (article 21-V) sur le traitement du bois
- Décret 99-483 du 9 JUIN 1999 sur le saturnisme
- Décret 2000-613 du 3 JUILLET 2000 sur le traitement du bois
- Décret 2001-840 du 13 SEPTEMBRE 2001 sur l'amiante
- Décret 2002-839 du 3 MAI 2002 sur l'amiante
- Décret 2006-474 du 24 AVRIL 2006 sur le saturnisme
- Décret 2006-1147 du 14 SEPTEMBRE 2006 sur le Diagnostic de performance énergétiques.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlement en vigueur et sera tenu de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister.

Le certificat d'urbanisme n° 006 26 0 0068, en date à CAGNES SUR MER du 26 MARS 2026, demandé par la SELARL ZONINO TESSIER, Commissaires de Justice associés à SAINT LAURENT DU VAR, est ci-après annexé audit Cahier des Conditions de vente.

En tout état de cause il supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre les poursuivants ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

© AVOVENTES.FR

I. l'attestation immobilière après le décès d'AVOVENTES.FR  
AVOVENTES.FR : l'attestation immobilière après le décès de Madame

seront établies par Maître MIQUELARD - GARNIER, Notaire à  
VILLENEUVE LOUBET et déposées au Service de la Publicité  
Foncière d'ANTIBES, aux fins de publication.

Les futurs adjudicataires devront s'y reporter.

## **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les Consorts seront propriétaires des biens ci-dessus désignés suivant les actes ci-dessus.

Les futurs adjudicataires devront s'y reporter.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre des Consorts ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Renaud ESSNER.

-----

Une demande concernant les documents ci-dessous a été adressée à la Mairie de CAGNES SUR MER. Dès que la réponse sera parvenue au rédacteur du présent cahier des conditions de vente, elle sera annexée audit document.

## **DROIT DE PREEMPTION**

### **DATE d'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

En tout état de cause le futur adjudicataire supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de ventes.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Tous les renseignements relatifs au bien mis en vente, sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des charges et des conditions de vente, à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre.

Il est rappelé à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits du vendeur, de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

### **JOUR, LIEU ET HEURE DE L'ADJUDICATION - MISE A PRIX**

Les biens ci-dessus désignés seront exposés et mis en vente, aux enchères publiques, EN UN SEUL LOT, SUR LICITATION, à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE au Palais de Justice dite ville :

**LE JEUDI NEUF JUILLET DEUX MIL VINGT SIX  
A NEUF HEURES**

**(9 JUILLET 2026 à 9 heures)**

**Sur la Mise à Prix de CINQUANTE MILLE EUROS, ci**  
..... **50.000 €**

Ladite mise à prix fixée par le jugement du 17 OCTOBRE 2022, sus visé.

Outre les charges, clauses et conditions du Cahier des Conditions de Ventes.

Pour tous renseignements s'adresser au

CABINET ESSNER  
SELARL d'Avocats au Barreau de GRASSE  
3, rue de Bône – 06400 CANNES  
Tél. 04 97 06 68 80

détenteur d'une copie du Cahier des Conditions de vente où encore au Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE où le cahier des conditions de vente a été déposé, le 21 AVRIL 2026.

### **CLAUSE SPECIALE – 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, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant lesdits biens.

### **CLAUSE PARTICULIERE**

**Il n'y a aucune clause d'attribution, ni clause de substitution.**

En conséquence, les co-indivisaires devront, s'ils le souhaitent, participer aux enchères.

**Cette clause remplace et annule l'article 27 – «CLAUSE DE SUBSTITUTION», figurant dans le cahier des conditions de vente sur licitation.**

### **PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE.**

- La grosse d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Pole Civil, 1<sup>ère</sup> Chambre Section B, en date du 17 OCTOBRE 2022, devenu définitif suite à la signification en date du 4 JANVIER 2023. Certificat de non appel en date du 5 AVRIL 2024 ;
- La grosse d'un jugement en rectification d'erreur matérielle, réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Pole Civil, 1<sup>ère</sup> Chambre Section B, en date du 11 JUILLET 2024, devenu définitif suite à la signification en date du 7 NOVEMBRE 2024. Certificat de non appel en date du 17 SEPTEMBRE 2025 ;





**Conseil  
National  
des Barreaux**

## LICITATION

### CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

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

#### Article 12 et Annexe n°2

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

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

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

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

#### ***Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat***

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

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

#### ***Dispositions communes***

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

#### **12.2 Enchères**

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

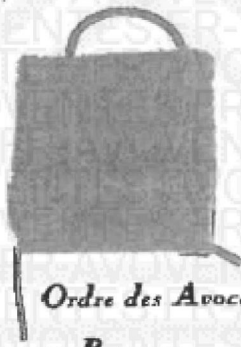
L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

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

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

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



*Ordre des Avocats  
au Barreau  
de Grasse*

## **LICITATION CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE <sup>1</sup>**

### **CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

#### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations liées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

## **ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

## **CHAPITRE II – ENCHERES**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée 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 9 – SURENCHERE**

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

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 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

## **CHAPITRE III – VENTE**

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 12 – SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

## **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

## **ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

Il en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

### **ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

## **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

## **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## **CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## **ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION**

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le collicant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres collicants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le collicant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

## **ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

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

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

A GRASSE, le 21 AVRIL 2026.

**SELARL CABINET ESSNER**

Société d'avocats inscrite au Barreau de Grasse

3, Rue de Bône - 06400 CANNES

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

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