SELARL CABINET ESSNER
Société d'avocats inscrite au Barreau de Grasse
3, Rue de Bône - 06400 CANNES
Tél. 04 97 06 68 80 - Fax 04 97 06 68 88
E-mail : essner@essner-avocats.com

CABINET DE Me

Avocat au Barreau de GRASSE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Dépôt du 27 avril 2026

Audience d'adjudication du 2 juillet 2026

Poursuivant SELARL MJ LEFORT

Débiteur saisi

AVOVENTES

Désignation sommaire de l'immeuble Lot de vente N°1 :
A MANDELIEU(06), 2 parcelles cad CC 27 et CC 16
Lot de vente N°2 : A SEILLANS(83), 2 parcelles cad K 552 et K 557

Renaud ESSNER

AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE

LE SAINT CHRISTOPHE

3, rue de Bône

06400 CANNES

TEL : 04.97.06.68.80

FAX : 04.97.06.68.88

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS, auxquelles seront adjugés, en un deux lots, à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire GRASSE, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens ci-après désignés :

LOT 1 :

Deux parcelles de terre sise à **MANDELIEU LA NAPOULE**, Quartier de Gaveler, 166 Chemin de Roumanille, cadastrées :

- section CC, numéro 27, pour 1 ha 22 a 05 ca
- section CC, numéro 16, pour 12 ha 14 a 46 ca

LOT 2

Deux parcelles de terre sise à **SEILLANS (83440)**, lieudit la Begude, cadastrées :

- section K, numéro 552, pour 0 ha 94 a 00 ca
- section K, numéro 557, pour 0 ha 71 a 20 ca

L'ADJUDICATION

L'ADJUDICATION aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE

JEUDI 2 JUILLET 2026 À 9 HEURES

Sur les MISES A PRIX ci-après, savoir :

1er lot de vente : CINQ CENT VINGT SIX MILLE CINQ CENT EUROS (526 500 euros) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes

2ème lot de vente : CENT CINQUANTE ET UN MILLE CENT QUARANTE EUROS (151 140 euros) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes

---

QUALITE DES PARTIES

LA VENTE EST POURSUIVIE AUX REQUETE, POURSUITES DE :

La SELARL MJ LEFORT prise en la personne de Maître Yann LEFORT, liquidateur judicaire de :

AVOVENTES

demeurant et domiciliée es qualité à 06410 BIOT SOPHIA ANTIPOLIS, 2000 route des Lucioles, Les Algorithmes – Aristote B,

désignée à cette fonction par jugement du Tribunal de Judiciaire de GRASSE en date du 27 septembre 2021

Le 16 mars 2020, un jugement du Tribunal Judiciaire de Grasse a ouvert une procédure de redressement judiciaire au profit de la

AVOVENTES

Par jugement rendu en date du 27 septembre 2021, le Tribunal Judicaire de Grasse a ordonné la conversion du redressement judiciaire en liquidation Judiciaire, à l'encontre de :

AVOVENTES

Ledit jugement a désigné la SELARL MJ LEFORT prise en la personne de Maître Yann LEFORT es qualité de Liquidateur.

POURSUIVANT

Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Renaud ESSNER,** membre de la SELARL CABINET ESSNER, société d'avocat au Barreau de GRASSE, demeurant à CANNES – 06400 – LE SAINT CHRISTOPHE, 3, rue de Bône,

---

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

PARTIE SAISIE

EN PRESENCE DE :

La SCP EZAVIN THOMAS prise en la personne de Maître Nathalie THOMAS administrateur judiciaire nommé mandataire ad hoc de la société par ordonnance sur requête de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de GRASSE du 13 avril 2023.

PROCEDURE

LA VENTE A LIEU EN VERTU :

- D'UNE ORDONNANCE sur requête rendue par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la [illegible] en date du 20 janvier 2026

- D'UNE ORDONNANCE sur requête article 34 rendue par Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire de GRASSE le 24 mars 2026

et publiées au service de la publicité foncière :

1) d'ANTIBES le 30 mars 2026, VOL 2026S N°51.
2) De DRAGUIGNAN le 20 avril 2026, VOL 2026S N°50.

Une copie des ordonnances sur requête et des états hors N° 26H2201 et sur formalités N° 26F745 (SPF ANTIBES) et des états hors N° 26H1706 et sur formalités N° 2026F455 (SPF DRAGUIGNAN) sont ci-après reproduits :

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 saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, en deux lots des biens ci-après désignés.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

LOT 1 :

Deux parcelles de terre sise à **MANDELIEU LA NAPOULE**, Quartier de Gavelier, 166 Chemin de Roumanille, cadastrées :

- section CC, numéro 27, pour 1 ha 22 a 05 ca
- section CC, numéro 16, pour 12 ha 14 a 46 ca

(anciennement cadastrées A 4 et 5)

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à AVOVENTES suivant acte de Maître EYMRI, notaire associé à EAUBONNE, en date du 15 mai 2003, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de GRASSE, Premier Bureau, le 16 MAI 2003, volume 2003 P, numéro 4403.

LOT 2

Deux parcelles de terre sise à **SEILLANS (83440)**, lieudit la Begude, cadastrées :

- section K, numéro 552, pour 0 ha 94 a 00 ca
- section K, numéro 557, pour 0 ha 71 a 20 ca

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à AVOVENTES suivant acte de Maître Jean-Marie PANNETIER, notaire à NICE, en date du 4 juillet 2007, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité de DRAGUIGNAN, Deuxième Bureau, le 13 août 2007, volume 2007 P, numéro 8153.

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

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

- Maître : P.E.TESSIER
- Commissaire de Justice à : SAINT LAURENT DU VAR

- En date du : 10 avril 2026

ci-après entièrement repris :

OCCUPATION

A la connaissance du poursuivant et du rédacteur des présentes, les biens sont libres de toute occupation.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation des lieux sans aucun recours contre le poursuivant et le rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

URBANISME

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

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 soien: 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.

S'agissant des parcelles sur la commune de MANDELIEU (06), le rappel des servitudes mentionné dans le titre de propriété est repris ci-dessous

AVOVENTES

AVOVENTES

CLAUSE PARTICULIERE

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

Représentation Fiscal du Vendeur ou « Partie Saisie »

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

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

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

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

Z.I.F.

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

FRAIS PREALABLES

Les frais préalables de la vente, ainsi que les droits fixe et proportionnel, droits d'enregistrement et TVA éventuelle seront payés pas l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication.

SURENCHERE

Une SURENCHERE du DIXIEME sera recevable pendant le délai de DIX JOURS, à compter de la date d'adjudication.

ASSURANCE

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

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.

CLAUSE SPECIALE

Par dérogation à l'article 12 et le dernier alinéa de l'article 16 des conditions générales du cahier des conditions de vente, et conformément à l'article R 643-3 du Code de commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains de la SELARL MJ LEFORT prise en la personne de Maître Yann LEFORT, ès-qualité, nonobstant toute opposition.

L'adjudicataire sera soumis aux dispositions de l'article R 643-3 alinéas 1° et 2° du Code de Commerce, modifié par décret n°2009-160 du 12 février 2009 ci-après :

ARTICLE – R. 643-3 alinéas 1° et 2°

L'adjudicataire fait publier au bureau des hypothèques l'acte ou le jugement d'adjudication dans les DEUX MOIS de sa date et en cas d'appel dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de réitération des enchères à la diligence du liquidateur.

Dans les TROIS MOIS de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignation la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères.

L'ADJUDICATION

L'ADJUDICATION aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, le

JEUDI 2 JUILLET 2026 À 9 HEURES

SUR LES MISES A PRIX DE :

1er lot de vente : CINQ CENT VINGT SIX MILLE CINQ CENT EUROS (526 500 euros) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes

2ème lot de vente : CENT CINQUANTE ET UN MILLE CENT QUARANTE EUROS (151 140 euros) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes

(Outre les charges, clauses et conditions du CAHIER des CONDITIONS DE VENTE).

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS, S'ADRESSER A :

Maître Renaud ESSNER
AVOCAT – LE SAINT CHRISTOPHE
3, rue de Bône
06400 CANNES
TEL. 04.97.06.68.80

détenteur d'une copie du CAHIER des CONDITIONS DE VENTE ou encore au GREFFE du TRIBUNAL JUDICIAIRE où le CAHIER des CONDITIONS DE VENTE a été déposé.

Conseil National des Barreaux

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Article 12 et Annexe n°3

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

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I^ER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

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 le poursuivant ou le débiteur 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.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Conseil national des barreaux
Décision à caractère normatif n° 2018-002 Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

Il en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de 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 juge de l'exécution 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 14 – 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 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie
3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;
4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou out autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.
Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judicaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

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

A CANNES, le 27 avril 2026

SELARL CABINET ESSNER
Société d'avocats inscrite au Barreau de Grasse
3, Rue de Bône - 06400 CANNES
Tél. 04 97 06 68 80 - Fax 04 97 05 68 88
E-mail : essner@essner-avocats.com