

Renaud ESSNER

AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE

3, Rue de Bône

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 SEUL LOT, sur saisie immobilière, à l'audience du Juge de l'Exécution **COMPETENT EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE**, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens ci-après désignés :

DESIGNATION :

Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES (Alpes Maritimes) (06600) Quartier de JUAN LES PINS (06160) 7 Impasse Juan dénommé « LE CYBELE », anciennement cadastré section CR numéro 372 et actuellement cadastré **section CR numéro 756**. Ledit immeuble forme le lot numéro trois du lotissement dénommé Boulevard Wilson autorisé suivant arrêté préfectoral en date du 14 novembre 1929.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte publié le 1^{er} juin 1982 volume 7090 numéro 10 et d'un modificatif à état descriptif de division aux termes d'un acte publié le 19 juillet 2019 volume 2019P N° 6331.

A SAVOIR : LES :

***LOT NUMERO DIX HUIT (18) :** UNE CAVE au rez-de-chaussée, portée sous le numéro 12 au plan de ce niveau
Et les 1/1013èmes indivis des parties communes

***LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :** UN PARKING situé au rez-de-chaussée, porté sous le numéro 11 au plan de ce niveau
Et les 5/1013èmes indivis des parties communes

***LOT NUMERO VINGT-SEPT (27) :** UN APPARTEMENT de trois pièces situé au 2^{ème} étage, porté sous le numéro 21 au plan de ce niveau, comprenant : hall d'entrée avec placards, dégagement avec placard, living-room, deux chambres dont une avec placard, cuisine, salle de bains, water-closets
Et les 107/1013èmes indivis des parties communes

QUALITE DES PARTIES

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

La BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au R.C.S de NICE sous le N° 058 801 481, dont le siège social est à NICE (06200) 457, Promenade des Anglais.

Agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice, demeurant en sa qualité audit siège.

CREANCIER POURSUIVANT

Pour laquelle domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maitre Renaud ESSNER**, AVOCAT postulant au BARREAU DE GRASSE, demeurant à CANNES (06400) 3 Rue de Bône, membre de la SELARL CABINET ESSNER, Société d'Avocats, inscrite au BARREAU DE GRASSE.

A L'ENCONTRE DE :

1°/ Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, (Service des Domaines, pôle de gestion des patrimoines privés) demeurant et domicilié ès qualité à la Direction Départementale des Finances Publiques des Alpes Maritimes 15, bis rue Delille – 06000 NICE, **agissant en qualité de curateur à la succession vacante de :**

Nommé à ces fonctions suivant ordonnance rendue par la première Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 24 Février 2025

PARTIE SAISIE

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

Et encore

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

PROCEDURE

LA VENTE A LIEU EN VERTU DE :

- La Copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Marie-Josée BIGANZOLI, notaire associé à ANTIBES en date du 27 juin 2019, contenant PRET d'acquisition par La BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, au profit de et d'un montant de 226.500 € au taux de 2,090% l'an remboursable en 240 mensualités, suivi d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiées le 18 juillet 2019 volume 2019V N° 2724 et le 18 juillet 2019 volume 2019V N°2723 sur les biens ci-après désignés.

Etant précisé que conformément aux dispositions de l'article 877 du Code Civil, le titre exécutoire a été signifié à :

©AVOVENTES.FR

- D'un COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE, contenant les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution, signifié à :

1°/ Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, (Service des Domaines, pôle de gestion des patrimoines privés) **ès-qualité de curateur à la succession vacante de :**

ZONINO, commissaire de justice à SAINT LAURENT DU VAR en date du 18 Avril 2025,

©AVOVENTES.FR

d'avoir à payer la somme de : : **211.020.21 €** selon décompte détaillé ci-joint arrêté au 18/04/2025 à savoir :

4

Décompte pour la période du 10/08/2023 au 18/04/2025

Engagement n° /0019095538 PRT-Prêt Habitat Contrat n° 08736104
Date : 10/08/2023

Devise : EUR
Personnes concernées :

Débiteur
Débiteur
Débiteur

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Debit	Credit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
10/08/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	2,17	1 221,97	0,00
10/09/2023	Intérêts du 10/08/2023 au 10/09/2023									
10/09/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	30	4,20	2 443,94	2,17
10/10/2023	Intérêts du 10/09/2023 au 10/10/2023								2 443,94	6,37
10/10/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	6,51	3 665,91	6,37
10/11/2023	Intérêts du 10/10/2023 au 10/11/2023								3 665,91	12,87
10/11/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	30	8,40	4 887,88	12,87
10/12/2023	Intérêts du 10/11/2023 au 10/12/2023								4 887,88	21,28
10/12/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	10,85	6 109,85	21,28
10/01/2024	Intérêts du 10/12/2023 au 10/01/2024								6 109,85	32,13
10/01/2024	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	13,01	7 331,82	32,13
10/02/2024	Intérêts du 10/01/2024 au 10/02/2024								7 331,82	45,14
10/02/2024	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	29	14,20	8 553,79	45,14
10/03/2024	Intérêts du 10/02/2024 au 10/03/2024								8 553,79	59,34
10/03/2024	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	21	11,76	9 775,76	59,34
31/03/2024	Intérêts du 10/03/2024 au 31/03/2024		208,00	208,00	0,00				9 775,76	71,10
31/03/2024	RBT PARTIS SOC.								9 567,76	71,10
10/04/2024	Intérêts du 31/03/2024 au 10/04/2024						10	5,48	9 567,76	76,58
10/04/2024	CAPITAL	183 187,77		-183 187,77	0,00				192 755,53	76,58
10/04/2024	ECHEANCE PRET DONT CAP	1 221,97		-1 221,97	0,00				193 977,50	76,58
10/04/2024	ASS					2,09				
18/04/2025	Intérêts du 10/04/2024 au 18/04/2025						373	4 142,99	193 977,50	4 219,57
TOTAL		194 185,50	208,00							

5

Nature des sommes dues		Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :			193 977,50
Intérêts de retard calculés au taux contractuel du pôt de 2,09% :			4 219,57
Indemnité Forfaitaire 7% :			12 821,14
TOTAL DU :	Av 15/06/2025		211 020,21

**RECAPITULATIF DES SOMMES DUES AU TITRE PRET SUS-VISE
SUIVANT DECOMPTE DETAILLE CI-DESSUS ARRETE AU 18/04/2025**

Somme due au titre du prêt sus-énoncé suivant décompte détaillé du 10/08/2023 au 18/04/2025 ci-joint soit....	193.977,50 €
Intérêts calculés au taux de 2,09% l'an du 10/08/2023 au 18/04/2025 suivant décompte détaillé ci- joint.....	4.219,57 €
Indemnité Forfaitaire au taux de 7% calculée sur le capital restant dû soit sur 183.187,77 €	12.823,14 €
TOTAL GENERAL DU AU 18/04/2025 suivant décompte détaillé ci- dessus.....	211.020,21 €

Outre les Intérêts moratoires calculés au taux de 2,09% sur la somme de 193.977,50 € du 19/04/2025 jusqu'au jour du règlement, sans préjudice de tous autres dûs, droits, actions et frais de procédure de mise à exécution, s'il y a lieu et sous déduction, le cas échéant, de tous légitimes acomptes justifiés.

Le commandement de payer valant saisie étant demeuré infructueux, il
a été publié au Service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{ER}
BUREAU, le 2 JUIN 2025 VOL. 2025S N°70, N°71 et N°72

Une copie de l'état hypothécaire n°2025F1069 certifié au 02/06/2025
délivré par le service de la publicité foncière dans le cadre de la
publication de ce commandement de payer valant saisie ci-après
reproduit :

Par ailleurs, La BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE,
créancier poursuivant, a fait délivrer à :

1°/ Monsieur le Directeur Départemental des Finances
Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, (Service
des Domaines, pôle de gestion des patrimoines privés) **ès-
qualité de curateur à la succession vacante de :**

ZONINO, commissaire de justice à SAINT LAURENT DU VAR
en date du 7 juillet 2025,

©AVOVENTES.FR

**L'ASSIGNATION à comparaître le : JEUDI VINGT CINQ
SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ A NEUF HEURES
(Jeudi 25 SEPTEMBRE 2025 à 9 heures) à L'AUDIENCE
D'ORIENTATION du Juge de l'Exécution COMPETENT EN
MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE GRASSE, ci-après entièrement reproduit :**

3

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenus de comparaître personnellement à cette audience ou de vous y faire représenter dans les conditions ci-dessous indiquées, conformément aux dispositions prévues par l'article R.322-5 du code des procédures civiles d'exécution.

En vertu des dispositions précitées, je vous indique que :

1- L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celles-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;

2- Si vous n'êtes pas présents ou représentés par un Avocat inscrit au barreau de GRASSE à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications fournies par le créancier ; faute par vous de comparaître vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

3- LA MISE A PRIX telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de :

***CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE NEUF CENT TRENTE TROIS EUROS (188.933 €) ;** vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

4- Vous pouvez demander au Juge de l'Exécution à être autorisés à vendre le bien saisi à l'amiable, si vous justifiez qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et de vos éventuelles diligences ;

5- A PEINE D'IRRECEVABILITE, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ETRE DEPOSEE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT AU PLUS TARD LORS DE L'AUDIENCE ;

6- Rappel des dispositions des articles R.322-16 et R.322-17 du code des procédures civiles d'exécution :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L.721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code.

La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation ».

7- Si vous en faites préalablement la demande, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 remplaçant le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991, abrogé, portant application de la loi n° 91-647 du 10 Juillet 1991 précitée.

Leur déclarant en outre que, conformément à l'article R.311-5 du code des procédures civiles d'exécution, et à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, aucune contestation ni demande incidente ne peut, sauf disposition contraire, être formée après l'audience d'orientation, à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à cette audience.

Dans ce cas, la contestation ou la demande incidente est formée dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte.

4

**

*

PLAISE A MADAME LE JUGE DE L'EXECUTION

- En vertu de la Copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Marie-Josée BIGANZOLI, notaire associé à ANTIBES en date du 27 juin 2019, contenant PRET d'acquisition par La BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, au profit de Monsieur [REDACTED] et d'un montant de 226.500 € au taux de 2,090% l'an remboursable en 240 mensualités, suivi d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiées le 18 juillet 2019 volume 2019V N° 2724 et le 18 juillet 2019 volume 2019V N° 2723 sur les biens ci-après désignés.
Etant précisé que conformément aux dispositions de l'article 877 du Code Civil, le titre exécutoire a été [REDACTED].

©AVOVENTES.FR

Donnant, pris en sa qualité de [REDACTED] exploit de Maître ZONINO, Huissier de justice, en date du 13 mars 2025 ;

la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, est créancière de la somme de : 211.020,21 € selon décompte détaillé ci-joint arrêté au 18/04/2025 à savoir :

5

Décompte pour la période du 10/08/2023 au 18/04/2025
(Dossier n° 4471750 - décompte n° 41154 DECOMPTTE)
70019095538 PRT-Prêt Habitat Contrat n° 08736104

années :

Débiteur
Débiteur
Débiteur

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
10/08/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	2,17	1 221,97	0,00
10/09/2023	Intérêts du 10/08/2023 au 10/09/2023									
10/09/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	30	4,20	2 443,94	2,17
10/10/2023	Intérêts du 10/09/2023 au 10/10/2023									
10/10/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	6,51	3 665,91	6,37
10/11/2023	Intérêts du 10/10/2023 au 10/11/2023									
10/11/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	30	8,40	4 887,88	12,87
10/12/2023	Intérêts du 10/11/2023 au 10/12/2023									
10/12/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	10,85	6 109,85	21,28
10/01/2024	Intérêts du 10/12/2023 au 10/01/2024									
10/01/2024	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	13,01	7 331,82	32,13
10/02/2024	Intérêts du 10/01/2024 au 10/02/2024									
10/02/2024	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	29	14,20	8 553,79	45,14
10/03/2024	Intérêts du 10/02/2024 au 10/03/2024									
10/03/2024	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	21	11,76	9 775,76	59,34
31/03/2024	Intérêts du 10/03/2024 au 31/03/2024									
31/03/2024	RBT PARTS SOC.		208,00		208,00	2,09	10	5,48	9 567,76	71,10
10/04/2024	Intérêts du 31/03/2024 au 10/04/2024									
10/04/2024	CAPITAL	183 187,77		-183 187,77	0,00				192 755,53	76,58
10/04/2024	ECHEANCE PRET DONT CAP ASS.	1 221,97		-1 221,97	0,00				193 977,50	76,58
18/04/2025	Intérêts du 10/04/2024 au 18/04/2025					2,09	373	4 142,99	193 977,50	4 219,57
TOTAL		194 185,50	208,00							

6

Nature des sommes dues		Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêt
Intérêts de retard calculés au taux contractuel du			
prêt de 2,09% :			193 977,50
Indemnité Forfaitaire 7% :			4 219,57
TOTAL DU :			12 823,14
Au 18/06/2015			211 020,21


 BANQUE POPULAIRE
 MÉDITERRANÉE
 DIRECTION du CONTENTIEUX
 457, Promenade des Anglais
 BP 241 - 06292 NICE CEDEX 3
 Tél. 04 93 23 52 60
 www.bpm.fr

**RECAPITULATIF DES SOMMES DUES AU TITRE PRET SUS-VISE
SUIVANT DECOMPTE DETAILLE CI-DESSUS ARRETE AU 18/04/2025**

Somme due au titre du
prêt sus-énoncé
suivant décompte
détaillé du 10/08/2023
au 18/04/2025 ci-joint
soit...

193.977,50 €

Intérêts calculés au
taux de 2,09% l'an du
10/08/2023 au
18/04/2025 suivant
décompte détaillé ci-
joint.....

4.219,57 €

Indemnité Forfaitaire
au taux de 7%
calculée sur le capital
restant dû soit sur
183.187,77 €

12.823,14 €

**TOTAL GENERAL
DU AU 18/04/2025
suivant décompte
détaillé ci-
dessus.....**

211.020,21 €

Outre les Intérêts moratoires calculés au taux de 2,09% sur la somme de 193.977,50 € du 19/04/2025 jusqu'au jour du règlement, sans préjudice de tous autres dûs, droits, actions et frais de procédure de mise à exécution, s'il y a lieu et sous déduction, le cas échéant, de tous légitimes acomptes justifiés.

Il a été délivré à :

1°/ Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, (Service des Domaines, pôle de gestion des patrimoines privés) **ès-qualité de curateur à la**

commandement de payer valant saisie par exploit de Maître Charlotte ZONINO, commissaire de justice à SAINT LAURENT DU VAR en date du 18 Avril 2025, publié au Service de la publicité foncière d'ANTIBES1, le 2 JUIN 2025 VOL. 2025S N°70 portant sur les biens ci-après désignés ;

8
©AVOVENTES.FR

commandement de payer valant saisie par exploit de Maître UREN Maxime, commissaire de justice à MARSEILLE en date du 18 Avril 2025, publié au Service de la publicité foncière d'ANTIBES1, le 2 JUIN 2025 VOL. 2025S N°71 portant sur les biens ci-après désignés ;

commandement de payer valant saisie par exploit de Maître Eugénie DONVILLE, commissaire de justice à PUISEAUX, en date du 18 Avril 2025, publié au Service de la publicité foncière d'ANTIBES1, le 2 JUIN 2025 VOL. 2025S N°72 portant sur les biens ci-après désignés :

DESIGNATION DES BIENS :

Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES (Alpes Maritimes) (06600) Quartier de JUAN LES PINS (06160) 7 Impasse Juan dénommé « LE CYBELE », anciennement cadastré section CR numéro 372 et actuellement cadastré section CR numéro 756.

Ledit immeuble forme le lot numéro trois du lotissement dénommé Boulevard Wilson autorisé suivant arrêté préfectoral en date du 14 novembre 1929.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte publié le 1^{er} juin 1982 volume 7090 numéro 10 et d'un modificatif à état descriptif de division aux termes d'un acte publié le 19 juillet 2019 volume 2019P N° 6331.

A SAVOIR : LES :

***LOT NUMERO DIX HUIT (18) :** UNE CAVE au rez-de-chaussée, portée sous le numéro 12 au plan de ce niveau

Et les 1/1013èmes indivis des parties communes

***LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :** UN PARKING situé au rez-de-chaussée, porté sous le numéro 11 au plan de ce niveau

Et les 5/1013èmes indivis des parties communes

***LOT NUMERO VINGT-SEPT (27) :** UN APPARTEMENT de trois pièces situé au 2^{ème} étage, porté sous le numéro 21 au plan de ce niveau, comprenant : hall d'entrée avec placards, dégagement avec placard, living-room, deux chambres dont une avec placard, cuisine, salle de bains, water-closets
Et les 107/1013èmes indivis 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 commissaire 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 commissaire 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, 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 que 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 de 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 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.322-31 du code des procédures civiles d'exécution, destiné à être apposé au Greffe, il convient de réduire la hauteur du caractère pour que tout le texte puisse être inséré dans une seule page format A3.

2- LA 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'une 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 de visites, et comportant éventuellement une désignation moins succincte que celle prévue 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.

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 poursuivant 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, Madame le Juge de l'Exécution, conformément à l'article R.322-21 du code des procédures civiles d'exécution de :

- Fixer le montant du 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 qu'après l'audience de rappel de l'article R.322-25 du code des procédures civiles d'exécution 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 séquestre désigné conformément au cahier des conditions de vente.

Il vous est également demandé, Madame le Juge de l'Exécution, de dire et juger qu'en cas de vente amiable sur autorisation de justice, comme 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,

Constater 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 et suivants 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.

Constater le montant de la créance du poursuivant en principal, intérêts majorés, intérêts des intérêts, accessoires s'élevant à la somme de : **211.020,21 €** selon décompte détaillé ci-joint arrêté au 18/04/2025 à savoir :

11

Dossier n° 4471750 - décompte n° 41154 (DECOMPTÉ)
0019095538 PRT-Prêt Habitat Contrat n° 08736104

Décompte pour la période du 10/08/2023 au 18/04/2025

néés :
Débiteur
Débiteur
Débiteur

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Debit	Credit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
10/08/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	2,17	1 221,97	2,17
10/09/2023	Intérêts du 10/08/2023 au 10/09/2023								2 443,94	2,17
10/09/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	30	4,20	2 443,94	6,37
10/10/2023	Intérêts du 10/09/2023 au 10/10/2023								3 665,91	12,87
10/10/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	6,51	3 665,91	21,28
10/11/2023	Intérêts du 10/10/2023 au 10/11/2023								4 887,88	32,13
10/11/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	30	8,40	4 887,88	32,13
10/12/2023	Intérêts du 10/11/2023 au 10/12/2023								6 109,85	45,14
10/12/2023	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	10,85	7 331,82	59,34
10/01/2024	Intérêts du 10/12/2023 au 10/01/2024								8 553,79	71,10
10/01/2024	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	31	13,01	9 567,76	76,58
10/02/2024	Intérêts du 10/01/2024 au 10/02/2024								10 775,76	76,58
10/02/2024	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	29	14,20	11 997,76	76,58
10/03/2024	Intérêts du 10/02/2024 au 10/03/2024								13 219,76	76,58
10/03/2024	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 221,97		-1 221,97	0,00	2,09	21	11,76	14 439,76	76,58
31/03/2024	Intérêts du 10/03/2024 au 31/03/2024								15 659,76	76,58
31/03/2024	RBT PARTS SOC.		208,00	208,00	0,00	2,09	10	5,48	15 867,76	76,58
10/04/2024	Intérêts du 31/03/2024 au 10/04/2024								16 075,76	76,58
10/04/2024	ECHEANCE PRET DONT CAP 808,59	163 187,77		-163 187,77	0,00				16 283,76	76,58
10/04/2024	CAPITAL	1 221,97		-1 221,97	0,00				16 495,76	76,58
10/04/2024	ASS.								16 707,76	76,58
18/04/2025	Intérêts du 10/04/2024 au 18/04/2025					2,09	373	4 142,99	16 919,76	4 219,57
TOTAL		194 185,50	208,00							

12

Nature des sommes dues		Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Intérêts de retard calculés au taux contractuel du	Principal :		193 977,50
	prêt de 2,09% :		4 219,37
Indemnité Forfaitaire 7% :			12 823,14
TOTAL DU :	Au 18/04/2005		211 020,21


 BANQUE POPULAIRE
 MÉDITERRANÉE
 DIRECTION du CONTENTIEUX
 457, Promenade des Anglais
 BP 241 - 06292 NICE CEDEX 3
 Tél. 04 93 20 02 00
 www.bpmed.fr

13

**RECAPITULATIF DES SOMMES DUES AU TITRE PRET SUS-VISE
SUIVANT DECOMPTE DETAILLE CI-DESSUS ARRETE AU 18/04/2025**

Somme due au titre du prêt sus-énoncé suivant décompte détaillé du 10/08/2023 au 18/04/2025 ci-joint soit....	193.977,50 €
Intérêts calculés au taux de 2,09% l'an du 10/08/2023 au 18/04/2025 suivant décompte détaillé ci- joint.....	4.219,57 €
Indemnité Forfaitaire au taux de 7% calculée sur le capital restant dû soit sur 183.187,77 €	12.823,14 €
TOTAL GENERAL DU AU 18/04/2025 suivant décompte détaillé ci- dessus.....	211.020,21 €

Outre les Intérêts moratoires calculés au taux de 2,09% sur la somme de 193.977,50 € du 19/04/2025 jusqu'au jour du règlement, sans préjudice de tous autres dûs, droits, actions et frais de procédure de mise à exécution, s'il y a lieu et sous déduction, le cas échéant, de tous légitimes acomptes justifiés.

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 du code des procédures civiles d'exécution.

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 GRASSE sur la mise à prix de : CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE NEUF CENT TRENTE TROIS EUROS (188.933 €).

14

Désigner conformément à l'article R.322-26 du code des procédures civiles d'exécution, la SELARL Charlotte ZONINO - Pierre-Etienne TESSIER, commissaires de justice associés à SAINT LAURENT DU VAR 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 le commissaire de justice 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 le commissaire 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.

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 peut 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 R.322-25 du code des procédures civiles d'exécution 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 séquestre désigné conformément au cahier des conditions de vente.

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

Dire et juger que les émoluments de l'avocat, 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.

15

Dire et juger qu'en cas de vente amiable sur autorisation de justice, comme 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.

Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, dont distraction au profit de Maître Renaud ESSNER aux offres de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Bordereau des pièces dont il sera fait état :

Pièce N°1- la Copie exécutoire d'un acte reçu par Maître BIGANZOLI, notaire, en date du 27 juin 2019,

Pièce N°2- : Commandement de payer valant saisie signifié à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, curateur à la succession vacante de _____ en date du 18 Avril 2025, publié le 2 JUIN 2025 VOL. 2025S N°70

Pièce N°3- : Commandement de payer valant saisie signifié à _____, épouse en sa qualité de conjoint survivant et d'héritière de : _____ en date du 18 Avril 2025, publié le 2 JUIN 2025 VOL. 2025S N°71 ;

Pièce N°4- Commandement de payer valant saisie signifié à _____ en date du 18 Avril 2025, publié le 2 JUIN 2025 VOL. 2025S N°72.

Pièce N°5 : Signification article 877 du Code Civil, à _____, par acte de Maître VIGAND, du 13 mars 2025

Pièce N°6- Signification article 877 du Code Civil, à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, es-qualité par acte de Maître ZONINO, du 13 mars 2025

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE :

Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES (Alpes Maritimes) (06600) Quartier de JUAN LES PINS (06160) 7 Impasse Juan dénommé « LE CYBELE », anciennement cadastré section CR numéro 372 et actuellement cadastré **section CR numéro 756**.
Ledit immeuble forme le lot numéro trois du lotissement dénommé Boulevard Wilson autorisé suivant arrêté préfectoral en date du 14 novembre 1929.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte publié le 1^{er} juin 1982 volume 7090 numéro 10 et d'un modificatif à état descriptif de division aux termes d'un acte publié le 19 juillet 2019 volume 2019P N° 6331.

A SAVOIR : LES :

***LOT NUMERO DIX HUIT (18) :** UNE CAVE au rez-de-chaussée, portée sous le numéro 12 au plan de ce niveau
Et les 1/1013èmes indivis des parties communes

***LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :** UN PARKING situé au rez-de-chaussée, porté sous le numéro 11 au plan de ce niveau
Et les 5/1013èmes indivis des parties communes

***LOT NUMERO VINGT-SEPT (27) :** UN APPARTEMENT de trois pièces situé au 2^{ème} étage, porté sous le numéro 21 au plan de ce niveau, comprenant : hall d'entrée avec placards, dégagement avec placard, living-room, deux chambres dont une avec placard, cuisine, salle de bains, water-closets
Et les 107/1013èmes indivis des parties communes

ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens appartiennent à
d'un acte reçu par Maître BIGANZOLI, notaire, en date du 27 juin 2019, publié le 18 juillet 2019 volume 2019P N°6283.

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

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

- Maître : Charlotte ZONINO
- Huissier associé à : SAINT LAURENT DU VAR
- En date du 18 JUIN 2025 ci-après entièrement repris ainsi que les diagnostics d'usage et le certificat d'urbanisme.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'état des lieux sans aucun recours contre le créancier poursuivant et le rédacteur des présentes.

CLAUSE PARTICULIERE

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

Z.I.F.

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

ASSURANCE

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

CLAUDE PARTICULIERE - DISPOSITION FISCALE

Représentation Fiscal du Vendeur ou «Partie Saisie »

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

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

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

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

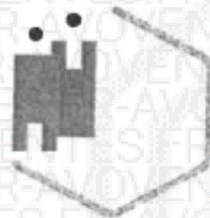
FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure d'Ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix d'adjudication, les frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant lesdits biens.

L'ADJUDICATION

L'ADJUDICATION aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution
COMPETENT EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, sur la MISE A PRIX ci-
après, à savoir :

***CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE NEUF CENT
TRENTE TROIS EUROS (188.933 €)**



**Conseil
National**
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

Article 12 et Annexe n°1

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

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

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

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

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

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

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

Dispositions communes

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

12.2 Enchères

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

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

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

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

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

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



*Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse*

SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE 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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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 sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

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

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

A CANNES, le 11 JUILLET 2025

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

renaud.essner@selarl-essner.com