

©AVOVENTES.FR

CABINET ESSNER
SELARL d'Avocats au Barreau de GRASSE
3, rue de Bône – 06400 CANNES

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

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR LICITATION

IL COMPORTE

Les clauses et conditions particulières.
Les clauses et conditions générales.

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

Les obligations des avocats au Barreau de GRASSE, en matière de vente
judiciaire, sont déterminées par les textes en vigueur et par le règlement
intérieur du Barreau de GRASSE.

CONDITIONS PARTICULIERES

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

**A CANNES, 9 Chemin de la Merlette
Quartier du Four à Chaux**

UNE PROPRIETE connue sous le nom de MAS VERA

**Villa de plain-pied composée d'un hall d'entrée, d'une cuisine
d'un séjour, deux chambres, salle de douches avec WC**

UN GARAGE

Superficie - 50.75 m2

Quartier résidentiel sur les hauteurs proches de la Ville

Proche de toutes commodités, nombreux commerces de proximité

CANNES est mondialement connue pour son Festival International du Film, ses palaces, ainsi que ses nombreux congrès ou meetings tout au long de l'année, ses commerces de luxe, sa baie de CANNES avec ses yachts et ses bateaux de croisière, les Iles de Lérins.

La désignation détaillée de ce bien figure dans le P.V. descriptif qui est inséré dans le paragraphe « DESCRIPTION ».

I – QUALITE DES PARTIES

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

B-SQUARED INVESTMENTS S.à.r.l., une société à responsabilité limitée dûment établie régie par la Loi Luxembourgeoise du 22 mars 2004 relative à la titrisation dont le siège est à 9 rue Joseph Junk 1839 Luxembourg enregistrée auprès du registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266, représentée par un représentant dûment habilité,

Venant aux droits de NACC, une société par action simplifiée au capital d de 14.032,41 €, dûment établie et existant conformément au droit français, dont le siège social est situé 37, Boulevard Suchet 75016 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 407 917 111, représentée par un représentant dûment habilité, en vertu de la cession de créance intervenue en date du 30/04/2022,

Venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR, une société anonyme à directoire et conseil de surveillance dûment constituée et existant en vertu du droit français, dont le siège social est situé 455 Promenade des Anglais 06200 NICE, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 384 402 871, représentée par un représentant dûment habilité, en vertu de la cession de créance intervenue en date du 30/08/2017,

Conformément à l'article L.214-169 et suivants du Code Monétaire et financier,

Représentée par la société VERALTIS ASSET MANAGEMENT SAS dont le siège social est situé 37, Boulevard Suchet 75016 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 407 917 111.

POURSUIVANT - DEMANDEUR EN LICITATION -

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

Ledit Maître Renaud ESSNER, Avocat Postulant ;

EN PRESENCE DE :

1° Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes (Service des Domaines), Pole de gestion des patrimoines privés, 15, rue Delille 06073 NICE CEDEX.

En qualité de curateur de la succession vacante de :

©AVOVENTES.FR

désigné à ces fonctions par ordonnance rendue par Madame
1^{ère} Vice-Présidente du Tribunal de
Judiciaire de GRASSE, en date du 10 octobre 2023

2° Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes (Service des Domaines), Pole de gestion des patrimoines privés, 15, rue Delille 06073 NICE CEDEX.

En qualité de curateur de la succession vacante de :

©AVOVENTES.FR

désigné à ces fonctions par ordonnance rendue par Madame
1^{ère} Vice-Présidente du Tribunal de
Judiciaire de GRASSE, en date du 19 novembre 2024.

3° Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes (Service des Domaines), Pole de gestion des patrimoines privés, 15, rue Delille 06073 NICE CEDEX.

En qualité de curateur de la succession vacante de :

©AVOVENTES.FR

désigné à ces fonctions par ordonnance rendue par Madame
1^{ère} Vice-Présidente du Tribunal de
Judiciaire de GRASSE, en date du 10 février 2025,

DEFENDEURS EN LICITATION – COLICITANTS

N'ayant pas constitué Avocat

II – FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE.

La vente est poursuivie en exécution de :

La grosse d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu
par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Pôle Civil, 1^{ère} Chambre
Section B, en date du 21 JANVIER 2026, devenu définitif suite à la
signification en date du 3 FEVRIER 2026. Certificat de non appel en date
du 10 MARS 2026 ;

Ledit jugement et signification, savoir :

Jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le
TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Pôle Civil, 1^{ère} Chambre Section
B, en date du 21 JANVIER 2026, devenu définitif suite à la signification
en date du 3 FEVRIER 2026.

Et certificat de non appel en date du 10 MARS 2026 ;

ci-après annexés :

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Attestation après décès établie par Maître FARINELLI, notaire à MANLELIEU LA NAPOULE, en date du 25 MAI 2011, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES, Premier Bureau, le 5 JUILLET 2011, volume 2011 P, numéro 5395.

Les futurs adjudicataires devront s'y reporter.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les _____ sont propriétaires des biens ci-dessus désignés suivant l'acte ci-dessus.

Les futurs adjudicataires devront s'y reporter.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de **B-SQUARED INVESTMENTS**, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Renaud ESSNER.

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

DROIT DE PREEMPTION

DATE d'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

**LE JEUDI DIX SEPT SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT SIX
A NEUF HEURES**

(17 SEPTEMBRE 2026 à 9 heures)

Sur la Mise à Prix de DEUX CENT MILLE EUROS, ci
..... **200.000 €**

Ladite mise à prix fixée par le jugement du 21 JANVIER 2026, sus visé.

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

Pour tous renseignements s'adresser au

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

détenteur d'une copie du Cahier des Conditions de vente où encore au Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE où le cahier des conditions de vente a été déposé, le 30 JUIN 2026.

CLAUSE SPECIALE – FRAIS DE MAINLEVEE

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

CLAUSE PARTICULIERE

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

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

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

PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE.

- La grosse d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, Pôle Civil, 1^{ère} Chambre Section B, en date du 21 JANVIER 2026, devenu définitif suite à la signification en date du 3 FEVRIER 2026. Certificat de non appel en date du 10 MARS 2026 ;
- le PV de description établi par Maître Pierre-Etienne TESSIER, Commissaire de justice associé au sein de la SCP ZONINO TEISSIER, Commissaires de Justice associés à SAINT LAURENT DU VAR, en date du 21 MAI 2026 ;
- Les états hypothécaires n° 0604P05 2026H3979 (69) et n° 0604P05 2026H3980 (59) déposés le 24 AVRIL 2026, par Maître CABINET ESSNER, font état d'une **inscription d'hypothèque d'hypothèque judiciaire provisoire inscrite le 21 SEPTEMBRE 2012, volume 2012 V, numéro 3282, suivie de l'inscription d'hypothèque définitive inscrite le 21 NOVEMBRE 2014, volume 2014 V, numéro 3529 et du renouvellement inscrit le 9 SEPTEMBRE 2024, volume 2024 V, numéro 6189**, au profit de la la CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR, actuellement B-SQUARED INVESTMENTS à l'encontre de la sommation lui sera signifiée le 17 JUILLET 2026, ci-après insérés ;
- les états hypothécaires 3233, ne faisant apparaître aucun **créancier inscrit**, portant les numéros n° 0604P05 2026H3982 (39) et n° 0604P05 2026H3983 (29) déposés le 24 AVRIL 2026, par Maître CABINET ESSNER, ci-après insérés ;



**Conseil
National
des Barreaux**

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

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

Article 12 et Annexe n°2

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

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

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

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

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

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

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

Dispositions communes

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

12.2 Enchères

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

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

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

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

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

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



*Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse*

LICITATION CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE ¹

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – SEQUESTRE

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

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte

tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

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

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

ARTICLE 18 – PUBLICATION

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

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

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de

notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

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

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

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

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

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

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

A GRASSE, le 30 JUIN 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 06 68 88

E-mail : essner@essner-avocats.com