

CABINET DRAILLARD

Avocats au Barreau de GRASSE

68 Avenue de Grasse - 06400 CANNES

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Dépôts du 28 novembre 2025

Audience d'orientation du 26 février 2026

Poursuivant Monsieur le comptable public

© AVOVENTES.FR

Désignation sommaire de l'immeuble Une maison
à GRASSE (06130), 54 avenue
Victoria

Maître Michel DRAILLARD
SELARL DRAILLARD & ASSOCIES
Avocat au Barreau de GRASSE
68 Avenue de Grasse
06400 CANNES

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des dispositions applicables au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

I – CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et conditions auxquelles seront adjugées à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de GRASSE, Juge de l'Exécution Immobilière, au Palais de Justice de ladite ville, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT, les parties d'immeuble dont la désignation suit :

UNE MAISON à GRASSE (06130), 54 Avenue Victoria.

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête de :

Monsieur le comptable public, responsable du pôle de recouvrement spécialisé des Alpes Maritimes dont le siège est situé 22 rue Joseph Cadeï – CS 63151 – 06172 NICE Cedex.

Ayant pour avocat constitué **Maître Michel DRAILLARD**, (code CNB 028180), **membre de la SELARL DRAILLARD & ASSOCIES**, Société d'Avocats au barreau de GRASSE, dont le siège est à CANNES (06400), 68 Avenue de Grasse,

A l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Etant précisé que, suivant jugement rendu le 10 juillet 2025, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a ordonné, en vertu de l'article 13 (1) de la loi modifiée du 28 octobre 2022 portant création de la procédure de dissolution administrative sans liquidation, « *la dissolution et la liquidation de la société suivante* : ©AVOVENTES.FR *radiée*, ©AVOVENTES.FR

» ;

Le même jugement a nommé juge-commissaire ©AVOVENTES.FR juge-déléguée au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, et liquidateur Maître Natalia ZUVAK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, 124 Boulevard de la Pétrusse L-2330 Luxembourg ;

Etant précisé que, pour les besoins de la publicité foncière, le siège de la

et que pour la validité de la saisie immobilière, il est précisé qu'il a été transféré au Luxembourg, 11 – 13 Boulevard Grande Duchesse Charlotte L-1331 Luxembourg, comme l'attestent l'extrait RCS et l'avis délivré par le Registre du Commerce et des Sociétés faisant état du jugement du 10 juillet 2025 et de la liquidation de la ©AVOVENTES.FR

TITRE EXECUTOIRE

La vente a lieu en vertu de :

- Un bordereau de situation fiscale en date du 8 janvier 2025,
- Récapitulatif des sommes dues au titre des six (6) « Avis de mise en recouvrement » en date des 29 janvier 2016, 15 décembre 2017, 15 mars 2021, 30 novembre 2021, 31 novembre 2024 et 14 août 2024,
- Huit (8) mises en demeure adressées les 15 février 2016, 12 mai 2017, 29 janvier 2017, 15 février 2021, 18 janvier 2022, 30 août 2024,
- Trois (3) bordereaux d'hypothèque légale du Trésor, lesdites hypothèques publiées les :
 - 30 mars 2016, Volume 2016 V, numéro 964,
 - 19 janvier 2022, Volume 0604P05 2022 V, numéro 575,
 - 23 octobre 2024, Volume 0604P05 2024 V, numéro 7191.

DÉCOMPTÉ DES SOMMES DUES

Amende fiscale du 01.01.21 au 31.12.21 : - pénalité d'assiette – amende	5.000,00 €
Contribution sur les revenus locatifs du 01.01.21 au 31.12.22 : - droits : 3.925,00 € - pénalité d'assiette, intérêts de retard, contrôle fiscal : 140 € - pénalité d'assiette, majoration 10, 40 ou 80 % : 1.570,00 €	5.635,00 €
Impôts sur les sociétés du 01.01.21 au 31.12.22 : - droits : 31.769,00 € - pénalité d'assiette, intérêts de retard, contrôle fiscal : 1.146,00 € - pénalité d'assiette, majoration 10, 40 ou 80 % : 12.708,00 €	45.623,00 €
Amende fiscale du 01.01.20 au 31.12.20. Droits Pénalité, Amende	1.200,00 €
Taxe sur la valeur vénale des immeubles détenus en France du 01.01.19 au 31.12.19 : - droit : 56.040,00 € - pénalités d'assiette, intérêt de retard, contrôle fiscal : 1.905,00 € - Pénalité d'assiette, majoration 10, 40 ou 80 % : 22.416,00 €	80.361,00 €
Taxe sur la valeur vénale des immeubles détenus en France du 01.01.18 au 31.12.18 : - droit : 59.400,00 € - pénalités d'assiette, intérêt de retard, contrôle fiscal : 3.445,00 € - Pénalité d'assiette, majoration 10, 40 ou 80 % : 23.760,00 € - Pénalité d'assiette, amende : 5.000,00 €	91.605,00 €

Taxe sur la valeur vénale des immeubles détenus en France du 01.01.17 au 31.12.17 : - droit : 60.000,00 € - pénalités d'assiette, intérêt de retard, contrôle fiscal : 5.760,00 € - Pénalité d'assiette, majoration 10, 40 ou 80 % : 24.000,00 € - Pénalité d'assiette, amende : 5.000,00 €	94.760,00 €
Taxe sur la valeur vénale des immeubles détenus en France du 01.01.16 au 31.12.16 : - droit : 57.240,00 € - pénalités d'assiette, intérêt de retard, contrôle fiscal : 8.243,00 € - Pénalité d'assiette, majoration 10, 40 ou 80 % : 22.896,00 €	88.379,00 €
Contribution sur les revenus locatifs du 01.01.17 au 31.12.18 : - droit : 3.980,00 € - pénalités d'assiette, intérêt de retard, contrôle fiscal : 120 € - Pénalité d'assiette, majoration 10, 40 ou 80 % : 1.592,00 €	5.692,00 €
Impôt sur les sociétés du 01.01.17 au 31.12.18 : - droit : 31.500,00 € - pénalités d'assiette, intérêt de retard, contrôle fiscal : 948 € - Pénalité d'assiette, majoration 10, 40 ou 80 % : 12.600,00 €	45.048,00 €
Amende fiscale du 01.01.16 au 31.12.16	950,00 €
Taxe d'immeuble détenus en France du 01.01.15 au 31.12.15 : - droit : 38.200,00 € - pénalités d'assiette, intérêt de retard, contrôle fiscal : 624,00 € - Pénalité d'assiette, majoration 10, 40 ou 80 % : 3.900,00 €	42.724,00 €
Total	506.977,00 €

Etant précisé que le compte ci-dessus a été arrêté à la date du 8 janvier 2025.

Le coût du présent acte et tous autres frais accessoires et légitimes, même frais de mise à exécution s'il y a lieu, exposés ou à exposer, jusqu'au jour du règlement définitif, offrant de les liquider en cas de paiement	mémoire
Le montant du droit proportionnel fixé par le tarif des Commissaires de Justice, calculé sur la somme de 506.977,00 € à réajuster au jour du règlement définitif sur le montant total des sommes encaissées	
Sous réserve de tous autres dus, droits et actions, intérêts, frais de mise à exécution, et notamment de se prévaloir de toutes les clauses insérées dans les conditions générales de l'acte de prêt.	mémoire

COMMANDEMENT DE PAYER

Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, a été signifié à la Société dénommée « *AVOVENTES.FR* » suivant exploit de la SCP NICOLAS DELTEL (actuellement SELARL DELTEL – GENTRIC-GIORDANENGO) en date du 1^{er} septembre 2025 d'avoir à régler les sommes ci-dessus.

Ce commandement de payer valant saisie, demeuré infructueux, a été publié au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de ANTIBES le 7 octobre 2025, Volume 0604P05 2025 S, numéro 139 régularisé le 10 octobre 2025, Volume 0604P05 2025 S, numéro 141.

Une copie de l'état hypothécaire délivré sur publication de ce commandement est annexée ci-après.

AUTRES ACTES ET JUGEMENTS

Par ailleurs Monsieur le Comptable public a fait délivrer à la Société dénommée « *AVOVENTES.FR* », suivant exploit de la SELARL DELTEL – GENTRIC-GIORDANENGO en date du 24 novembre 2025, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de GRASSE dont une copie est ci-après annexée.

Une assignation a également été délivrée aux créanciers révélés par l'état hypothécaire sur formalité de publication du commandement le 25 novembre 2025 en vue de la même audience d'orientation.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le **JEUDI 26 FEVRIER 2026 A 9 H.**

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

"A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur."

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

UNE MAISON comprenant deux logements indépendants :

- en rez-de-jardin, un premier logement indépendant : entrée, living room, chambre avec douche, cabinet de toilette, dressing, chambre avec salle de bains indépendante et WC, chambre avec salle d'eau indépendante dégagement, cuisine, buanderie, lingerie et chaufferie,
- en rez-de-chaussée de plain-pied sur l'avenue Victoria, un deuxième logement indépendant sur deux niveaux,
- au premier niveau : grand hall d'entrée, grande chambre, salle de bains et salle d'eau indépendante, WC, un grand living room, chambre avec salle de bains et WC, cuisine aménagée

Jardin et piscine

Sise à GRASSE (06130), 54 Avenue Victoria. Cadastree section AX, numéro 151 pour 27 a 17 ca.

OBSERVATION SUR LA SAISIE PENALE :

Dans le cadre de la procédure, une saisie pénale immobilière a été réalisée le 18 janvier 2017 s'agissant du bien immobilier sis 26 avenue Victoria sur le territoire de la commune de Grasse (cadastre Section AX – n° 151) et ayant pour propriétaire de droit luxembourgeois.

Par requête du 8 juillet 2024, le comptable responsable du pôle de recouvrement spécialisé des Alpes Maritimes a sollicité l'autorisation d'engager, sur le fondement de l'article 706-146 du code de procédure pénale une procédure civile d'exécution relative à ce bien.

En effet, une hypothèque légale du Trésor a été inscrite sur le bien afin de garantir la créance détenue par le PRS à hauteur de 43 524 € à l'encontre de la société et au titre de la taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France.

S'il ressort que cette créance est liquide et exigible pour un montant actualisé de 42 724 €, il est mentionné par ailleurs que la sûreté a été inscrite le 25 mars 2016 et publiée le 30 mars 2016 au SPF de Grasse, soit antérieurement à la saisie pénale intervenue le 18 janvier 2017.

Par ordonnance du 3 septembre 2024, le tribunal judiciaire de Paris a autorisé le comptable responsable du pôle de recouvrement spécialisé des Alpes Maritimes à engager une procédure civile d'exécution sur le bien immobilier sis 26 avenue Victoria à Grasse ayant pour propriétaire la SA

L'ordonnance indique par ailleurs que la saisie pénale considérée est reportée sur le solde du prix de cession, après désintéressement, à hauteur de la somme de 42 724 € du créancier titulaire d'une sûreté ayant pris rang antérieurement à la date à laquelle la saisie pénale est devenue opposable et que le solde du produit de la vente sera consigné conformément à la loi.

Lesdits biens ont fait l'objet d'un Procès-Verbal de description dressé par la SELARL DELTEL – GENTRIC-GIORDANENGO, en date du 22 octobre 2025, dont une copie est reproduite ci-après.

OCCUPATION

Les biens sont occupés par _____ qui a déclaré y résider provisoirement.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description.

SERVITUDES

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

L'adjudicataire jouira, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente ou dans les dires annexés, des servitudes actives et souffrira les servitudes passives occultes ou apparentes, telles qu'elles résultent des règlements et lois en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur nature ou leur origine, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre les parties à la procédure et leurs mandataires.

NOTIFICATION AU SYNDIC

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

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

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Modifié en dernier lieu par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

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

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

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

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

SUPERFICIE

L'article 4-3 du Décret 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décret du 23 mai 1997, est ainsi rédigé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à la
 | au terme de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte
 publié au Service de la publicité foncière le 2 décembre 2011 sous la
 référence Volume 2011P N° 9870.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et notamment son article 108, le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 relatif aux "dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal" ainsi rédigé :

Article L 616 :

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

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

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

DECHARGE DE RESPONSABILITES

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

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.

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

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

Les différents diagnostics énumérés ci-dessus sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

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

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

MISE A PRIX

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

400.000 Euros
Quatre Cent Mille Euros

L'article L. 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :

"Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale."

TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. (Article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution).

Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront le jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits en cas de saisie immobilière non plus que contre les vendeurs, s'il s'agit d'une vente de biens de mineurs ou en la forme de vente de biens de mineurs ou encore sur licitation, pour quelque cause que ce soit et notamment vice caché, vice de construction, vétusté, insalubrité, erreur dans la consistance ou la contenance, alors même que la contenance excèderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparatifs, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature ou de la solidité du sol ou du sous-sol, ni encore pour le cas où l'immeuble serait frappé d'alignement ou d'une servitude d'urbanisme.

Il est expressément stipulé que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toutes difficultés et contestations de quelque nature qu'elles soient, sans aucun recours contre le poursuivant, la partie saisie, les créanciers inscrits ou les colicitants.

L'adjudicataire se trouvera purement et simplement subrogé activement et passivement dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir aux derniers propriétaires du bien présentement mis en vente. L'action prévue par les articles 1641 à 1649 du Code Civil est irrecevable dans la présente vente.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la perception des loyers, si l'immeuble est loué en totalité ou en partie, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication et en cas de surenchère à partir du premier terme qui suivra l'adjudication définitive. Si l'immeuble est libre d'occupation, il entrera en jouissance au jour de l'adjudication définitive. Toutefois la prise de possession effective et la remise des clés sont subordonnées au paiement des frais prévisibles d'adjudication (frais préalables et postérieurs, droit proportionnel, frais de publication, TVA ou droit d'enregistrement). Il sera personnellement responsable de toutes dégradations ou changements de nature à en diminuer la valeur avant paiement de son prix et de ses accessoires.

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

En ce qui concerne l'expulsion du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à son (leur) encontre, conformément à l'article L. 322-13 du code des procédures civiles d'exécution et à l'article R. 322-64 du code des procédures civiles d'exécution.

En tout état de cause, l'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après paiement du prix et des frais prévisibles d'adjudication (article R. 322-64 du code des procédures civiles d'exécution).

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

L'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, 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.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature à compter du jour de l'adjudication.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, celle-ci sera à la charge du propriétaire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Quant à la taxe foncière, elle sera payable prorata temporis entre le propriétaire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et la date à laquelle l'adjudicataire est entré en possession des biens.

BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations existantes pour le temps qui restera à courir au moment de l'adjudication et sauf à donner congé, le tout suivant l'usage des lieux et la législation en vigueur.

ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'adjudicataire sera tenu, à partir du jour de son adjudication, de prendre à son compte et de continuer à exécuter toutes polices révélées par le cahier des conditions de vente contre l'incendie et autres risques et d'en supporter les primes ainsi que tous abonnements ou contrats divers concernant l'eau, l'électricité, etc. de manière à ce que les vendeurs, le poursuivant ou la partie saisie, le cas échéant, ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés ou recherchés.

A peine de réitération des enchères, l'adjudicataire sera tenu de pourvoir, du jour de l'adjudication définitive, à l'assurance de l'immeuble contre tous les risques en valeur à neuf et sera tenu, tant qu'il demeurera débiteur de son prix, de justifier du paiement des primes.

En cas d'incendie, de catastrophe naturelle ou de destruction de l'immeuble, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs ou aux créanciers inscrits ou encore à la partie saisie le cas échéant, suivant le cas à concurrence de ce qui restera dû.

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

PAIEMENT DES FRAIS

En sus du prix d'adjudication et indépendamment du règlement des honoraires éventuellement dus, l'adjudicataire devra payer dans les vingt jours de l'adjudication définitive ou du jugement qui aura annulé la surenchère, les émoluments dus aux avocats selon le tarif en vigueur, les droits dus au Trésor Public et sur évaluation faite par son avocat, les frais de publication du jugement d'adjudication, le tout à peine de réitération des enchères.

L'adjudicataire sera tenu également de payer, en sus du prix, les frais de poursuites le cas échéant taxés. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive ou du jugement qui aura annulé la surenchère, à peine de réitération des enchères.

A défaut pour l'adjudicataire de s'être acquitté des frais taxés et des émoluments, TVA comprise, de la vente dans un délai de 20 jours de l'adjudication définitive, ces sommes produiront, au profit de l'avocat poursuivant, intérêts au taux légal majoré, outre une indemnité forfaitaire de 1% par jour de retard, jusqu'à parfait règlement.

Si la vente est prévue en plusieurs lots et qu'un ou plusieurs d'entre eux sont retirés de la vente avant l'ouverture des enchères, les autres lots supporteront tous les frais proportionnellement à leur mise à prix.

Si le retrait intervient au cours des enchères, la quote-part des frais afférents à ces lots sera réglée par le ou les adjudicataires du ou des autres lots, à titre de frais privilégiés, mais en diminution de leur prix d'adjudication.

En cas de surenchère, les lots surenchérés supporteront :

- A) le prorata des frais de la première vente calculé comme ci-dessus ;
- B) le prorata des frais de revente sur surenchère établi proportionnellement aux mises à prix de cette dernière.

En cas de vente par licitation ou en la forme de vente de biens de mineurs, les frais exposés par les avocats de la cause jusqu'à la décision ordonnant la vente aux enchères publiques sont payables en sus du prix. Ils seront payés par l'adjudicataire dans les vingt jours de l'adjudication définitive, les frais postérieurs à ladite décision ordonnant la vente étant toujours payables en sus du prix.

CONSIGNATION – SEQUESTRE DU PRIX - INTERETS

Conformément à l'article L. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution :

"L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente.

Il ne peut, avant le versement ou la consignation et le paiement, 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."

Par ailleurs, conformément à l'article R. 322-56 du code des procédures civiles d'exécution :

"Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L. 322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation"

L'adjudicataire sera donc tenu de verser, par l'intermédiaire d'un avocat inscrit au barreau de GRASSE, son prix dans le délai de DEUX MOIS de l'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, entre les mains du séquestre désigné au cahier des conditions de vente qui le déposera à la caisse des adjudications dans l'établissement bancaire de son choix jusqu'à l'issue de la procédure de distribution du prix.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Passé le délai de quatre mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1^{er} alinéa de l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'article 15, titre II, de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 juillet 2006.

Ce versement est effectué entre les mains du séquestre avec affectation spéciale et délégation expresse à la distribution à faire aux créanciers selon le rang auquel ils peuvent prétendre être réglés et subsidiairement à l'ancien propriétaire.

L'article R. 322-57 du code des procédures civiles d'exécution précise que: "Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble"

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations. Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Monsieur le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

En aucune façon, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable à l'égard de quiconque au lieu et place de l'adjudicataire de l'inexécution de ce dernier de ses obligations résultant du présent cahier des conditions de vente ou de la loi.

L'adjudicataire aura la faculté de se soustraire à la consignation mais il ne pourra opposer sa créance en compensation totale ou partielle du prix qu'à ses risques et périls. Il pourra le faire dans les cas suivants :

1 - S'il est créancier inscrit en premier rang, au jour de l'adjudication.

2 - S'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié à la Conservation des Hypothèques avant l'expiration du délai de 2 mois de paiement du prix.

Il sera tenu des intérêts de retard sur la partie du prix qui excéderait son règlement et serait due après compensation.

Si l'adjudicataire est un co-licitant ayant déclaré acquérir au bénéfice de la clause d'attribution ci-après, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui pourraient être annexées au présent cahier des conditions de ventes :

- L'adjudicataire colicitant sera dispensé de consigner jusqu'à ce que soit dressé l'état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication sur la soulte lui incombant.

- Pour éviter le paiement des intérêts, le colicitant aura la faculté de procéder à la consignation de tout ou partie du prix d'adjudication entre les mains du séquestre désigné ci-dessus.

L'adjudicataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la non délivrance de la copie exécutoire du titre de vente pour différer le paiement du prix.

CLAUDE DE PAIEMENT PROVISIONNEL

Conformément à l'article R. 334-1 du code des procédures civiles d'exécution, après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Les intérêts, frais et accessoires 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 se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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.

DROITS DE PREEMPTION

Aucun des droits de préemption institué par la loi au profit des indivisaires ou des locataires ne pourra être exercé sauf s'il est d'ordre public.

Il en est de même pour tout droit de préférence ou similaire institué conventionnellement.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un droit de préemption, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné dans ce cas.

S'il s'agit d'une vente sur licitation, l'article 815-15 du Code Civil ne peut pas recevoir application, la totalité des biens indivis faisant l'objet de la vente.

COADJUDICATAIRES

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se réunissent pour remporter l'adjudication, elles seront tenues solidairement au paiement du prix et de l'exécution pleine et entière de toutes les charges et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

REITERATION DES ENCHERES

A défaut par l'adjudicataire, serait-il un colicitant bénéficiaire de la clause dite d'attribution, d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier des conditions de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi pourront faire remettre le bien en vente aux conditions de la première vente forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles R. 322-67 à R. 322-72 inclus du code des procédures civiles d'exécution.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement des frais et droits, le paiement du prix, les intérêts et la consignation entre les mains du séquestre sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées. Lorsque la signification par acte extrajudiciaire n'est pas obligatoire, elle pourra valablement être faite par acte du palais.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile sera élu de droit tant pour le poursuivant, les colicitants que pour l'adjudicataire et tout intervenant, dans le cabinet de leur avocat postulant.

Le domicile ainsi élu de droit est attributif de juridiction. Tous actes, même d'appel, tous exploits ou jugements quelconques relatifs à l'adjudication et à ses suites seront valablement signifiés à domicile élu notamment les exploits d'offres réelles. La signification ainsi faite fera courir tous délais, particulièrement ceux d'appel et tous autres recours.

TITRES DE PROPRIETE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession le ou les titres de propriété du vendeur, l'adjudicataire ne pourra en exiger aucun.

Toutefois, il pourra se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires des expéditions ou extraits de tous actes concernant l'immeuble mis en vente.

CLAUSE DITE D'ATTRIBUTION

(Cette clause ne concerne pas les saisies immobilières)

Si l'avocat dernier enchérisseur est celui d'un colicitant, ce dernier ne sera pas déclaré adjudicataire mais ce fait vaudra engagement de sa part, comme de la part de ses colicitants d'en accepter et d'en faire l'attribution dans un partage définitif, pour la somme indiquée au procès-verbal et d'en faire remonter son attribution au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

- a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.
- b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.
- b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accréditée.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

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

PUBLICATION DU TITRE DE VENTE

L'adjudicataire est tenu de publier au bureau des hypothèques le titre de vente dans les deux mois de sa délivrance par le greffe et de transmettre à l'avocat du poursuivant le titre de vente publié et l'état sur publication pour permettre à ce dernier d'engager la procédure de distribution du prix.

Si la distribution du prix est engagée par un créancier autre que le poursuivant ou le débiteur saisi, conformément aux articles R. 331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, c'est à l'avocat de ce créancier ou du débiteur que le titre de vente publié et l'état hypothécaire devront être remis.

A défaut par l'adjudicataire d'avoir procédé à la publicité du titre de vente dans le délai imparti ci-dessus, cette formalité pourra être effectuée par le créancier poursuivant.

ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, sur le lotissement et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

Il est précisé que le chèque de consignation prévue à l'article R. 322-41 du Code des procédures civiles d'exécution devra être établi à l'Ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de GRASSE.

FAIT A CANNES

Le 28 NOVEMBRE 2025

CONSEIL
NATIONAL DES
BARREAUX [CNB]

Règlement Intérieur National de la profession d'avocat (RIN)

Version consolidée au 12 décembre 2024



CONSEIL NATIONAL
DES BARREAUX

LES AVOCATS

ANNEXES

Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie Immobilière

Historique : Annexe 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.

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIÈRE ³⁶****Chapitre Ier : Dispositions générales****ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

ARTICLE 2 – 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. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

³⁶ Mis à jour en 2008 au vu :

- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.311-1 à L.334-1) et du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPCE (art. R.311-1 à R.334-3)
- du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

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 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 : Enchères

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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, 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 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

ARTICLE 11 – 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 FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES 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 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 postérieures à 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 ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 — TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

ARTICLE 23 — PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 — PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 — DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 — ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

* *
*