



SELARL Grégory KERKERIAN & Associés
Société d'Avocats inscrite au barreau de Draguignan
et dans le ressort de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Affaire : /
Dossier n° : 170341

SELARL CABINET GREGORY KERKERIAN

Prise en la personne de Me Grégory KERKERIAN, Avocat, membre
de la SELARL KERKERIAN & ASSOCIES, avocats au Barreau de
DRAGUIGNAN, demeurant à SAINTE-MAXIME (83120) 1 Avenue
du Docteur PORRE.

**CAHIER DES
CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE
LICITATION**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de
vente du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de
DRAGUIGNAN (Var), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle
ordinaire desdites audiences, sur licitation, au plus offrant et dernier
enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

SUR LA COMMUNE DE GRIMAUD (83)

Les biens et droits immobiliers situés à GRIMAUD (Var) Quartier des
Rascas Bas lieudit « Les Salettes », numéro 759

Une propriété comprenant :

-un ancien cabanon restauré et agrandi de quatre pièces principales, salle
d'eau, WC, salle de bains, WC, mezzanine,
Et le terrain en nature de jardin d'agrément avec puits

Le tout cadastrés section :

- section CXn° 24 pour 21a 23ca (anciennement sections A n° 998 et A n° 1000),
- section CX n° 9 pour 26ca (anciennement section A n° 1459),
- section CXn° 142 pour 03a 00ca (anciennement section A n° 2714)

Soit une contenance totale de 24a 49ca

MISE A PRIX :

200.000 €
DEUX CENT MILLE EUROS

QUALITE DES PARTIES :

©AVOVENTES.FR

Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au cabinet de Maître KERKERIAN avocat associé de la SELARL Grégory KERKERIAN & Associés, Société d'avocats inscrite au Barreau de DRAGUIGNAN, ayant son siège social sise 1 Rue du Docteur Fernand PORRE 83120 SAINTE-MAXIME et son établissement secondaire à DRAGUIGNAN (83300) 45 Avenue de la 1ère Armée Résidence Espace Euros ; Téléphone 04 94 50 99 80 – télécopie 04 94 50 99 89 – email : cabinet@kerkerian-avocats.fr

Ayant pour avocat plaissant Maître Gilbert MANCEAU, Avocat au Barreau de PARIS ayant son cabinet sise 5, avenue Charles Floquet 75007 Paris

EN PRESENCE :

©AVOVENTES.FR

La vente a lieu en vertu de :

- Jugement du 6 janvier 2011 rendu par le Tribunal de première instance de Monaco
- Jugement du 8 mars 2012 rendu par le Tribunal de première instance de MONACO signifié le 5 avril 2012
- Jugement rendu le 23 octobre 2013 rendu par le Tribunal de grande instance de Paris
- Ordonnance du 7 septembre 2020 rendue par le Je commissaire du tribunal de première instance de Monaco
- Ordonnance du 12 avril 2023 rendue par le juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris, signifié le 20.07.2023 et l'acte d'accomplissement du 19.07.2023
- Ordonnance d'incident du 13 septembre 2023,
- Arrêt du 12 décembre 2023 rendue par la Cour d'appel de Paris signifié les 23 et 24.01.2024 et attestation d'accomplissement
- Jugement du 27 mars 2024 rendu par le tribunal judiciaire de PARIS signifié les 23 et 27 mai 2024 revêtue du certificat de non appel le 17 janvier 2025
- Ordonnance du 24 décembre 2020 rendue par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN,

- Jugement du 22 juillet 2025 rendu par le Tribunal Judicaire de DRAGUIGNAN, signifié le 28 juillet 2025 revêtue du certificat de non-appel le 2 janvier 2026

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

SUR LA COMMUNE DE GRIMAUD (83)

Les biens et droits immobiliers situés à GRIMAUD (Var) Quartier des Rascas Bas lieudit « Les Salettes », numéro 759

UNE MAISON comprenant :

- un ancien cabanon restauré et agrandi de quatre pièces principales, salle d'eau, WC, salle de bains, WC, mezzanine,
- Et le terrain en nature de jardin d'agrément avec puits

Le tout cadastrés section :

- section CXn° 24 pour 21a 23ca (anciennement sections A n° 998 et A n° 1000),
- section CX n° 9 pour 26ca (anciennement section A n° 1459),
- section CXn° 142 pour 03a 00ca (anciennement section A n° 2714)

Soit une contenance totale de 24a 49ca

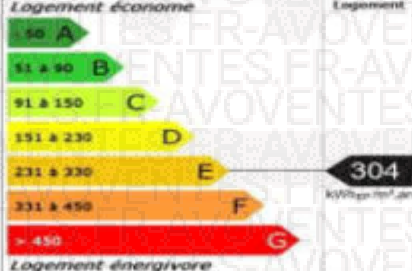
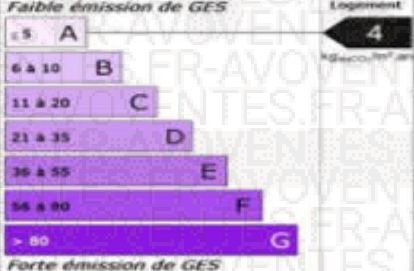
DESCRIPTION – OCCUPATION **DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ**

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé par Maître Christophe GIROUSSE, en date du 26 mars 2026.

Le bien est occupé par Aucun contrat
connu à l'établissement du procès-verbal.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente.

Par ailleurs le cabinet VERYTEX qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi :

VERYTEX		DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS	
Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)			
N° : 1802-40 Valable jusqu'au : 27/02/2028 Type de bâtiment : Habitation (en maison individuelle) Année de construction : 1948 - 1974 Surface habitable : 136,97 m² Adresse : Quartier des Rascas - Bas 83310 GRIMAUD		Date (visite) : 04/05/2015 Diagnostiqueur : AVOVENTES.FR Certification : I Cert n°CPDI 2573 obtenue le 26/04/2014 Signature : 	
Propriétaire : Nom : Adresse :		Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :	
Consommations annuelles par énergie Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées ~~à l'habitation~~ / au logement, pris moyens des énergies indexées au 15 Août 2015			
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh _{UF}	détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	Bois : 34 817 kWh _{UF}	34 817 kWh _{EP}	1 372 €
Eau chaude sanitaire	Electricité : 2 684 kWh _{UF}	6 924 kWh _{EP}	294 €
Refroidissement	-	-	-
CONSUMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES	Electricité : 2 684 kWh _{UF} Bois : 34 817 kWh _{UF}	41 742 kWh _{EP}	1 756 € (dont abonnement: 93 €)
Consommations énergétiques (En énergie primaire) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement Consommation conventionnelle : 304 kWh _{EP} /m².an sur la base d'estimations ~~à l'habitation~~ / au logement		Émissions de gaz à effet de serre (GES) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement Estimation des émissions : 4 kg _{GES} /m².an	
Logement économe 		Faible émission de GES 	
Logement énergivore		Forte émission de GES	
VERYTEX 55, rue Gambetta 86320 St Jean de la Cour Tél. 0493450545 N°SIREN : 444 739 858 Compagnie d'assurance M. M. A n°132 930 347			

- Etat des surfaces
- Etat des risques naturels et technologiques
- Diagnostic et performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

dont copies sont annexées ci-après.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Monsieur J. [REDACTED] poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître Grégory KERKERIAN, membre de la SELARL KERKERIAN & ASSOCIES

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Maître Grégory KERKERIAN membre de la SELARL GREGORY KERKERIAN & ASSOCIES, insère le présent certificat d'urbanisme à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées dans ledit certificat

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Monsieur J. [REDACTED] poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître Grégory KERKERIAN, membre de la SELARL GREGORY KERKERIAN & ASSOCIES

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il résulte d'une lettre de la Mairie de que les biens mis en vente :

. SONT SITUES DANS UNE ZONE SOUMISE DE LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET ETABLISSEMENT RURAL SAFER DES ALPES – PROVENCE – COTE D'AZUR

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Monsieur J. [REDACTED] poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître Grégory KERKERIAN, membre de la SELARL KERKERIAN & ASSOCIES.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Monsieur [REDACTED] poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître Grégory KERKERIAN, membre de la SELARL GREGORY KERKERIAN & ASSOCIES.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis selon acte de vente le 22 septembre 1987 par Maître DEDIEU, Notaire, publié au Service de la Publicité Foncière le 30 octobre 1987 P n° 10059.

ORIGINE ANTERIEURE

Pour connaître l'origine de propriété antérieure, les amateurs devront se référer aux actes sus indiqués.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre de Monsieur [REDACTED], poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Grégory KERKERIAN.

SERVITUDES

Le nouveau propriétaire supportera toutes les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et il profitera de celles actives, sans recours contre l'ancien propriétaire, mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non-prescription de la loi.

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, sur le lotissement et la mise à prix ci-après, savoir :

DEUX CENT MILLE EUROS
200.000 €

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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.

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 tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

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.

Fait à SAINT-MAXIME le 17 septembre 2026

ANNEXES PROCEDURALES

1. Jugement du 6 janvier 2011 rendu par le Tribunal de première instance de Monaco
2. Jugement du 8 mars 2012 rendu par le Tribunal de première instance de MONACO signifié le 5 avril 2012
3. Jugement rendu le 23 octobre 2013 rendu par le Tribunal de grande instance de Paris
4. Ordonnance du 7 septembre 2020 rendue par le Je commissaire du tribunal de première instance de Monaco
5. Ordonnance du 12 avril 2023 rendue par le juge de la mise en état du Tribunal judiciaire de Paris, signifié le 20.07.2023 et l'acte d'accomplissement du 19.07.2023
6. Ordonnance d'incident du 13 septembre 2023,
7. Arrêt du 12 décembre 2023 rendue par la Cour d'appel de Paris signifié les 23 et 24.01.2024 et attestation d'accomplissement

8.Jugement du 27 mars 2024 rendu par le tribunal judiciaire de PARIS
signifié les 23 et 27 mai 2024 revêtue du certificat de non appel le 17
janvier 2025

9.Ordonnance du 24 décembre 2020 rendue par le Tribunal Judiciaire de
DRAGUIGNAN,

10.Jugement du 22 juillet 2025 rendu par le Tribunal Judiciaire de
DRAGUIGNAN, signifié le 28 juillet 2025 revêtue du certificat de non-
appel le 2 janvier 2026

11.Etat hypothécaire

12.Procès-verbal descriptif

13.Diagnostics immobiliers

14.Rapport d'urbanisme

Annexe 2 – Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

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 CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION

Chapitre Ier – Dispositions générales

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 relatives 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 – Enchères

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 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 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 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restituée, 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 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 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, 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 – DESIGNATION DU 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 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 coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

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

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

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière 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 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 délégué par le tribunal pour recevoir les enchères 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 de grande instance 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 spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier 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 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 1er 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.