TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE
JEX IMMOBILIER
Audience d'orientation du 13 octobre 2022 – 9h

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

De Maître Gérard BENTATA Avocat au Barreau de Grasse, demeurant 3 rue de Dunkerque à LE CANNET (06110).

CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE, sis 37 avenue Pierre Sémard, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en UN SEUL LOT d'enchères, au plus offrant et dernier enchérisseur :

Sur la commune de MANDELIEU LA NAPOULE (06210)

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Bagatelle, sis à MANDELIEU LA NAPOULE (06210), Avenue de Bagatelle, cadastré section BO n° 115 lieudit Les Vaqueiris pour une contenance de 2 a 10 ca, et section BO n° 143 lieudit Avenue des Amazones pour une contenance de 1 ha 57 a 10 ca,

- **Le lot n° 225 :**

Un studio de type 1, portant le numéro A 03, sis au rez-de-chaussée du bâtiment « L » déterminé sous liseré rouge au plan, comprenant :
Hall avec placard, séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et water closet, terrasse d'une superficie de 11 M2 30 environ, et jardin privatif d'une superficie de 23 M2 environ,
Avec les TRENTE-SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales.

- **Le lot n° 201 :**

  Une cave portant le numéro 14 A, sise au sous-sol du bâtiment « L » d'une superficie de 1 M2 75 environ, déterminée sous liseré jaune au plan,
  Avec UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales.

- **Lot n° 165 :**

  Un parking portant le numéro 14 sis au sous-sol du bâtiment « L », déterminé sous liseré jaune au plan,
  Avec les CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître GAVAULT, Notaire à CANNES, le 19 juin 1990, publié au 2ème bureau des hypothèques de GRASSE (devenu premier bureau) le 22 juin 1990, volume 90P numéro 5516.

Suivi d'un acte rectificatif audit état descriptif de division dressé suivant acte reçu par Maître GAVAULT, Notaire à CANNES, le 16 octobre 1990, publié au 2ème bureau des hypothèques de GRASSE (devenu premier bureau) le 27 novembre 1990, volume 90P numéro 10724.

Tels que lesdits biens seront plus amplement décrits au chapitre « DESCRIPTION – OCCUPATION ».

MISE A PRIX

L'adjudication en un seul lot aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de Grasse, sur la mise à prix ci-après, savoir :

90.000,00 €

(QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS)

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie :

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE BAGATELLE, sise 214 Avenue de Bagatelle à MANDELIEU-LA-NAPOULE (06210), représenté par son Syndic la SARL TRIO, société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège est sis 3 Rue de Bône à CANNES (06400), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES sous le numéro 421 416 116, prise en la personne de son Gérant en exercice, demeurant et domicilié ès-qualité audit siège.

CREANCIER POURSUIVANT

Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au cabinet de **Maître Gérard BENTATA**, Avocat au Barreau de Grasse, demeurant 3 rue de Dunkerque à LE CANNET (06110).

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

PARTIES SAISIES

N'ayant pas constitué avocat postulant

PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

- d'un jugement rendu le 18 décembre 2015 par le Juge de l'Exécution près Tribunal de Grande Instance de Grasse, signifié le 5 janvier 2016, revêtu du certificat de non-appel en date du 8 février 2016, en vertu duquel une hypothèque judiciaire a été inscrite le 23 mars 2019 auprès du Service de la Publicité Foncière de Grasse 1, Vol. 0604P06 2019 V N° 996 ;

- d'un commandement de payer valant saisie, signifié à suivant exploit de Maître Guillaume DELTEL, membre de la SCP E. NICOLAS et G. DELTEL, Huissiers de justice à Cannes, 68 Boulevard Carnot, Résidence Elysée Carnot, en date du 21 avril 2022, publié au service de la publication foncière d'Antibes (A.M.), le 3 juin 2022 volume 2022 S n° 00082 ;

- des dispositions du Code des procédures civiles d'exécution.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

Jugement du 18/12/2015	**Principal**
Astreinte liquidée	22.500,00 €
Intérêts au taux légal du 05/01/2016 au 05/04/2016	1.021,50 €
Intérêts légaux majorés à compter du 05/04/2016 (décompte arrêté au 27/08/2021 – à parfaire)	13.262,01 €
Intérêts postérieurs au 27/08/2021	mémoire
Article 700 du CPC	1.200,00 €
DEPENS à parfaire ou diminuer lors du règlement	532,00 €

TOTAL SAUF MEMOIRE	**38.515,51 €**

Selon décompte annexé.

Outre le coût du commandement et sous réserve des sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement audit commandement.

Par ailleurs, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE BAGATELLE a fait délivrer à suivant exploit de la suivant exploit de la SCP E. NICOLAS et G. DELTEL, Huissiers de justice à Cannes, en date du 1er août 2022, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE (06130), 37, avenue Pierre Sémard, du **13 octobre 2022 à 9 heures**.

Afin de satisfaire aux exigences édictées par l'article R322-10 du code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : **la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement**.

EN CONSÉQUENCE, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE, sis 37 Avenue Pierre Sémard, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrand et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SCP E. NICOLAS ET G. DELTEL, Huissiers de Justice à Cannes, en date du 17 mai 2022 intégralement reproduit ci-après.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Sur la commune de MANDELIEU LA NAPOULE (06210), dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Bagatelle, sis à MANDELIEU LA NAPOULE (06210), Avenue de Bagatelle, cadastré section BO n° 115 lieudit Les Vaqueiris pour une contenance de 2 a 10 ca, et section BO n° 143 lieudit Avenue des Amazones pour une contenance de 1 ha 57 a 10 ca, savoir :

- **Le lot n° 225 :**

  UN STUDIO de type 1, portant le numéro A 03, sis au rez-de-chaussée du bâtiment « L » déterminé sous liseré rouge au plan, comprenant :
  Hall avec placard, séjour, kitchenette, salle d'eau avec douche et water closet, terrasse d'une superficie de 11 M2 30 environ, et jardin privatif d'une superficie de 23 M2 environ,
  Avec les TRENTE-SIX/DIX MILLIEMES des parties communes générales.

- **Le lot n° 201 :**

  UNE CAVE portant le numéro 14 A, sise au sous-sol du bâtiment « L » d'une superficie de 1 M2 75 environ, déterminée sous liseré jaune au plan,
  Avec UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales.

- **Lot n° 165 :**

  UN PARKING portant le numéro 14 sis au sous-sol du bâtiment « L », déterminé sous liseré jaune au plan,
  Avec les CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître GAVAULT, Notaire à CANNES, le 19 juin 1990, publié au 2ème bureau des hypothèques de GRASSE (devenu premier bureau) le 22 juin 1990, volume 90P numéro 5516.

Suivi d'un acte rectificatif audit état descriptif de division dressé suivant acte reçu par Maître GAVAULT, Notaire à CANNES, le 16 octobre 1990, publié au 2ème bureau des hypothèques de GRASSE (devenu premier bureau) le 27 novembre 1990, volume 90P numéro 10724.

Le procès-verbal descriptif des biens dressé le 17 mai 2022 par Maître Guillaume DELTEL, membre de la SCP E. NICOLAS ET G. DELTEL, Huissiers de justice à Cannes, contenant les diagnostics obligatoires, est annexé ci-après au présent cahier des conditions de la vente.

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

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE BAGATELLE, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant constitué, Maître Gérard BENTATA.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à
propriétaires indivis pour le tout et chacun divisément par moitié, selon acte dressé le 25 août 2003 par Maître Roland FARINELLI, Notaire membre de la SCP titulaire d'un office notarial à la résidence de MANDELIEU-LA-NAPOULE, 293 Avenue Janvier Passero, publié le 8 octobre 2003 Volume 2003P N° 9143.

Ci-après annexé.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Aux termes du procès-verbal descriptif des biens dressé le 17 mai 2022 par Maître Guillaume DELTEL, membre de la SCP E. NICOLAS ET G. DELTEL, Huissiers de justice à Cannes, il est indiqué concernant l'occupation des lieux :

« Je n'ai rencontré aucun occupant lors de mes différents passages.
Le gardien de la résidence m'indique qu'il s'agit d'une résidence secondaire et que plus personne n'est venu dans cet appartement depuis plusieurs mois ».

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le bien ci-dessus désigné est situé dans une zone de droit de préemption simple, comme cela résulte d'un certificat d'urbanisme d'information qui a été délivré par la mairie de MANDELIEU-LA-NAPOULE en date du 25 juillet 2022, ci-après annexé.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE BAGATELLE poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant constitué, Maître Gérard BENTATA.

SERVITUDES

Les servitudes publiques sont énoncées dans le certificat d'urbanisme annexé ci-avant.

CLAUSES SPÉCIALES

SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

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

SUR LA RETRIBUTION DE LA PERSONNE CHARGEE DE LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose que :

« La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligence ou du débiteur ».

L'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'exécution dispose que :

« Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres ».

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée sur les fonds à répartir.

Conformément à l'article 695 du CPC, les dépens comprennent :

« 1° les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'administration des impôts à l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties
2° les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est nécessaires par la loi ou par un engagement international
3° les indemnités des témoins
4° la rémunération des techniciens
5° les débours tarifiés
6° les émoluments des officiers publics ou ministériels
7° la rémunération des avocats dans la mesure où elle est règlementée y compris les droits de plaidoirie
8° les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger
9° les frais d'interprétariat et de traduction rendus nécessaires par les mesures d'instruction effectuées à l'étranger à la demande des juridictions dans le cadre du règlement (CE) n°1206/2001 du Conseil du 28 mai 2001 relatif à la coopération entre les juridictions des états membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale ».

En ce qui concerne la rémunération tarifée des avocats visée au 7°, elle comprend notamment, dans la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble, les émoluments prévus à l'article A.444-192 et A.444-193 du Code de Commerce.

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée, par priorité sur les fonds à répartir.

Les parties à la distribution conviennent de conférer à la rétribution de l'auteur du projet un règlement prioritaire et acceptent pour y parvenir que chaque créancier lui cède son rang des inscriptions à due concurrence, et toutes contestations relatives à cette clause devra être élevée avant l'audience d'orientation dans les formes et délais des articles R 311-5 et R 311-6 du Code des Procédures civiles d'exécution.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000, en son article I, déclare que l'ensemble du département des Alpes Maritimes est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même arrêté édicte, en son article 2, l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

LUTTE CONTRE LES TERMITES ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire.

Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'arrêté préfectoral n° 2017-319 en date du 10 mars 2017, déclare que la Ville de Mandelieu-la-Napoule, à ce jour, est située dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

VENTE D'UN IMMEUBLE DÉPENDANT D'UN ENSEMBLE EN COPROPRIÉTÉ

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, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant mois d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'état du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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 divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

Conseil National des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Article 12 et Annexe n°1

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires
Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Dispositions communes

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

12.2 Enchères
Article Modifié par DCN n°2°18-002, AG du Conseil National des Barreaux du 27 novembre 2018 – JO 7 mars 2019
L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet sociale et des pouvoirs de son représentant.
L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.
L'avocat en peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.
Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire our le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.
En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association Syndicale Libre.

Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE[1]

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 – Modalités 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.

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

Article 4 – 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 – Préemption, substitution et droits assimilés

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 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

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

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

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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 – Désignation du séquestre

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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 – Délivrance 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 – Entrée en jouissance

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

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

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de 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 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.
La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

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

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

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

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente les documents suivants :

- Le procès-verbal descriptif
- Les diagnostics techniques
- Le certificat d'urbanisme d'information
- Le relevé de propriété
- Le plan cadastral
- L'état descriptif de division et le règlement de copropriété
- L'état daté
- L'acte de propriété
- Le commandement de payer
- L'état sur formalité certifié à la date de publication du commandement
- L'assignation des débiteurs

Fait à Cannes
Le 3 août 2022

Maître Gérard BENTATA

P/O