Audience d'orientation du 30 Mai 2024 à 9 heures

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE
JUGE DE L'EXECUTION (IMMOBILIER)

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
Article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution

Il est ci-après exposé les clauses et conditions auxquelles seront adjugées à l'audience d'adjudication du Tribunal Judiciaire de GRASSE, en un seul lot, en la forme des saisies immobilières, au plus offrant :

SUR LA COMMUNE DE LE CANNET

UN SEUL LOT

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la commune de **LE CANNET (06110), Alpes Maritimes,** dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence hôtelière dénommé **« CHATEAU RÉSIDENCE LES ARTISTES »** ***sis*** **Chemin de Garibondy** cadastré à ladite commune :

Section AB numéro 107 pour une contenance de 01a 76ca
Section AB numéro 108 pour une contenance de 03a 20ca
Section AB numéro 311 pour une contenance de 06a 84ca
Section AB numéro 313 pour une contenance de 01a 91ca
Section AB numéro 315 pour une contenance de 04a 71ca
Section AB numéro 316 pour une contenance de 16a 35ca
Section AB numéro 317 pour une contenance de 09a 42ca
Section AB numéro 343 pour une contenance de 08a 13ca
Section AB numéro 344 pour une contenance de 00a 15ca
Section AB numéro 345 pour une contenance de 00a 25ca
Section AB numéro 346 pour une contenance de 00a 44ca
Section AB numéro 348 pour une contenance de 00a 76ca
Section AB numéro 351 pour une contenance de 56a 05ca
Section AB numéro 352 pour une contenance de 09a 37ca

Pour une superficie totale de **01ha 19a 34ca**.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés situés dans le **bâtiment J**

LE LOT NUMÉRO CENT SOIXANTE ET ONZE (171) :

Un **APPARTEMENT** d'une pièce principale situé au niveau R+1 du bâtiment J portant le numéro 26 sur le plan du niveau R+1 bâtiments J K comprenant : hall, un séjour avec kitchenette, une salle de bains, un WC, une terrasse.

Et les 706/100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMÉRO CENT VINGT SEPT (127) :

Un **PARKING** situé au rez-de-chaussée du bâtiment G portant le numéro 26 sur le plan du rez-de-chaussée bâtiments G H.
Et les 64/100.000èmes des parties communes générales.

Occupation : Le bien est actuellement loué par ©AVOVENTES.FR aux termes d'un bail meublé à usage d'habitation en date du 15 juillet 2022

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente.

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie :

A LA REQUETE DE :

Le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est *sis* 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHÔNE ALPES AUVERGNE (CIFRAA),** société anonyme au capital de 181.039.170,00 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le n° 391 563 939, dont le siège social est *sis* 93 et 95, rue Vendôme – 69006 LYON, par suite de fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1er juin 2015 publié au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON en date du 18 juin 2015 avec date d'effet au 1er juin 2015, elle-même **venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHÔNE-AIN (CIFFRA)**, société anonyme au capital de 45.000.000,00 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le n° 391 538 808, dont le siège social est *sis* 93 et 95, rue Vendôme – 69006 LYON, par suite de fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007 publié au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON en date du 13 février 2008 avec date d'effet au 24 décembre 2007

CREANCIER POURSUIVANT

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de **Maître Delphine DURANCEAU**, Avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIÉS, demeurant 1390 avenue du Campon – L'Européen – 06110 LE CANNET – Tél. : 04.42.27.45.56 – saisies.immobilieres@dpa-avocats.com.

Ayant pour avocat plaidant **Maître Céline CASTINETTI**, Avocat inscrit au barreau de DRAGUIGNAN, membre de la SELARL ALVAREZ & ARLABOSSE, demeurant 342, Via Nova Pôle d'excellence Jean Louis 83600 FREJUS, au cabinet duquel il est fait élection de domicile,

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

PARTIES SAISIES

N'ayant pas constitué avocat au jour du dépôt du présent cahier des conditions de la vente.

PROCEDURE

TITRE EXECUTOIRE

- acte authentique de prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire Associé à AIX-EN-PROVENCE (13), en date du 15 avril 2003, par lequel le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHÔNE-AIN (CIFFRA), aux droits duquel vient le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHÔNE ALPES AUVERGNE (CIFRAA) et aux droits duquel vient le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD) a consenti à un prêt immobilier PRÊT CAP PROJET n° 300004000022461 d'un montant en principal de 196.000,00 euros, outre frais et intérêts conventionnels.

Ledit prêt étant garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et une inscription d'hypothèque conventionnelle publiées au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1, le 22 mai 2003 sous les références 0604P05 Volume 2003 V n° 2167 reprise pour ordre publiée le 30 octobre 2003 sous les références 0604P05 Volume 2003 D n° 17361.

- Avenant sous seing privé en date du 22 avril 2006

Et ci après repris :

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE

Le 14 décembre 2023, le CIFD a fait délivrer à un commandement de payer valant saisie immobilière selon exploit de la SCP SIBUT BOURDE LEVY, Commissaires de Justice associés à AVIGNON, pour avoir paiement sous 8 jours de la somme de **270.015,26 €** suivant décompte arrêté au 4 juillet 2023 outre les intérêts postérieurs pour mémoire, au taux contractuel de 4.73 % l'an se ventilant comme suit

Décompte des sommes dues arrêté au 05/10/2011
puis actualisé au 04/07/2023

©AVOVENTES.FR

Prêt n° [illegible]

Capital restant dû après 11/2011	149 754,47 €
Echéances impayées au 05/10/2011	22 989,44 €
Intérêts échus au 05/10/2011	1 275,91 €
Indemnité 7% prévue à l'acte	12 181,39 €
Frais de rejet	480,00 €
Frais de transmission contentieux	80,00 €
Total dû au 05/10/2011	**186 761,21 €**
Intérêts échus du 06/10/2011 au 04/07/2023	83 254,05 €
au taux de 4,73%	
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement	Mémoire
au taux de 4,73%	
Règlements client	0,00 €
Frais de procedure	Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 04/07/2023 outre mémoire	**270 015,26 €**

Détail

REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	149 754,47 €	4,73%	06/10/2011	04/07/2023	4290	83 254,05 €

Plus le coût du commandement de payer valant saisie immobilière, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Le commandement qui a été délivré contient toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par les articles R321-1 et R321-3 du CPCE.

Il contient l'avertissement qu'à défaut de paiement desdites sommes dans les 8 jours de sa signification, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivrait et qu'à cet effet les débiteurs seraient assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution, pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

Le commandement de payer valant saisie immobilière tel que ci-après repris, resté infructueux, a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1, **le 7 février 2024 volume 0604P05 2024 S n° 20.**

ASSIGNATION A PARTIES SAISIES

A la suite de cette publication, la partie saisie a été assignée **le 05 Avril 2024** à comparaître à **l'audience d'orientation du 30 Mai 2024 à 9 heures.**

L'assignation délivrée à la partie saisie comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Dans le cadre de l'assignation, le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT a actualisé sa créance selon décompte arrêté au 26 mars 2024 :

Décompte des sommes dues arrêté au 05/10/2011
puis actualisé au 26/03/2024

©AVOVENTES.FR

Prêt n°300004000022461

Capital restant dû au 05/10/2011	149 754,47 €
Echéances impayées au 05/10/2011	22 989,44 €
Intérêts échus au 05/10/2011	1 275,91 €
Indemnité 7 % prévue à l'acte	12 181,39 €
Frais de dossier contentieux	80,00 €
Frais de rejet	480,00 €
Total dû au 05/10/2011	**186 761,21 €**
Intérêts échus du 06/10/2011 au 26/03/2024 soit 4555 jours. au taux de 4,40%	82 229,56 €
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement au taux de 4,40%	Mémoire
Règlements client	0,00 €
Frais de procédure	Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 26/03/2024 outre mémoire	**268 990,77 €**

Détail du calcul des intérêts						
REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	149 754,47 €	4,40%	06/10/2011	26/03/2024	4555	82 229,56 €

En conséquence, les conditions légales étant satisfaites, les débiteurs étant toujours défaillants, le créancier poursuivant, est bien fondé à procéder à la vente forcée des biens appartenant aux débiteurs, qui sont ci-après désignés, conformément au fichier immobilier :

DESIGNATION DES BIENS :

Les biens et droits immobiliers appartenant à situés :

SUR LA COMMUNE DE LE CANNET Alpes Maritimes, dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence hôtelière dénommé **« CHATEAU RÉSIDENCE LES ARTISTES »** ***sis*** **Chemin de Garibondy** cadastré à ladite commune :

Section AB numéro 107 pour une contenance de 01a 76ca
Section AB numéro 108 pour une contenance de 03a 20ca
Section AB numéro 311 pour une contenance de 06a 84ca
Section AB numéro 313 pour une contenance de 01a 91ca
Section AB numéro 315 pour une contenance de 04a 71ca
Section AB numéro 316 pour une contenance de 16a 35ca
Section AB numéro 317 pour une contenance de 09a 42ca
Section AB numéro 343 pour une contenance de 08a 13ca
Section AB numéro 344 pour une contenance de 00a 15ca
Section AB numéro 345 pour une contenance de 00a 25ca
Section AB numéro 346 pour une contenance de 00a 44ca
Section AB numéro 348 pour une contenance de 00a 76ca
Section AB numéro 351 pour une contenance de 56a 05ca
Section AB numéro 352 pour une contenance de 09a 37ca

Pour une superficie totale de **01ha 19a 34ca**.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés situés dans le **bâtiment J** :

LE LOT NUMÉRO CENT SOIXANTE ET ONZE (171) :

Un **APPARTEMENT** d'une pièce principale situé au niveau R+1 du bâtiment J portant le numéro 26 sur le plan du niveau R+1 bâtiments J K comprenant : hall, un séjour avec kitchenette, une salle de bains, un WC, une terrasse.

Et les 706/100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMÉRO CENT VINGT SEPT (127) :

Un **PARKING** situé au rez-de-chaussée du bâtiment G portant le numéro 26 sur le plan du rez-de-chaussée bâtiments G H.

Et les 64/100.000èmes des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître François-Régis PUJOL, Notaire à NICE (06), le 28 décembre 2001, dont une expédition a été publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES, le 18 février 2002 sous les références 2002 P numéro 1527

- Suivi d'un état descriptif de division modificatif qui a fait l'objet d'un acte de dépôt dressé par Maître François-Régis PUJOL, Notaire à NICE (06), le 09 avril 2003 dont une expédition a été publiée et mise en attente au premier bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES, le 12 juin 2003 sous les références 2003 P numéro 5052, suivi d'une reprise pour ordre 2003 P 5052 en date du 09 avril 2003 dont une expédition a été publiée le 15 octobre 2003 sous les références 2003 D numéro 16248

- D'une infirmation de mise en instance de rejet contenant une constitution de servitude aux termes d'un acte publié au premier bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES, le 29 octobre 2003 sous les références 2003 D numéro 17036.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant constitué, Maître Delphine DURANCEAU

AVOVENTES.FR

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers sus désignés appartiennent à

par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte de vente reçu par **Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire Associé à AIX-EN-PROVENCE (13), en date 15 avril 2003**, dont une expédition authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 22 mai 2003 sous les références 06004P05 Volume 2003 P n° 4415 reprise pour ordre le 30 octobre 2003 sous les références 06004P05 Volume 2003 D n° 17359.

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE ET MODELE 1

En ce qui concerne l'origine antérieure et les servitudes, les futurs adjudicataires sont priés de se reporter au titre de propriété, ci-après inséré.

- acte de vente reçu en l'Etude de Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 15 avril 2003 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 22 mai 2003, volume 2003 P n°4415

DESCRIPTION - OCCUPATION

Le 21 Mars 2024, il a été établi un procès-verbal de description par Maître Jean-Loup PHILIPPE, Commissaires de Justice associé au sein de la SCP LEXAZUREA, à ANTIBES.

Ce procès-verbal est ci-après littéralement inséré :

DIAGNOSTICS

Le 21 Mars 2024, la société EXPERTISUD a réalisé le dossier des diagnostics techniques

- Certificat de superficie,
- Diagnostic Performance Énergétique,
- Diagnostic électrique,
- État des risques et Pollutions (ERP).

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 la, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant constitué, Maître Delphine DURANCEAU.

AVOVENTES.FR

Pour tout renseignement complémentaire, les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de la Mairie pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les règles d'urbanisme et les servitudes administratives.

L'adjudicataire éventuel, parfaitement informé de la situation des biens objets de la présente adjudication, les prendra dans l'état dans lesquels ils se trouvent. Il devra faire son affaire personnelle de l'ensemble des particularités affectant lesdits biens selon l'information qui lui en est faite ci-dessus, le tout sans recours contre le créancier poursuivant ni contre l'avocat rédacteur du cahier des conditions de la vente.

AVOVENTES.FR

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Article 12 et Annexe n°1

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

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

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

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

Dispositions communes

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

12.2 Enchères

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

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.
L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.
L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.
Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.
En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.

Ordre des Avocats au Barreau de Grasse

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE 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.

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 émoluments

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 posterieures 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.

Article 29-

L'audience d'orientation est fixée au **30 Mai 2024 à 9h00**, à la suite de laquelle, si le Juge de l'Exécution Immobilier ordonne la vente forcée du bien, elle aura lieu aux conditions suivantes :

Article 30-

SUR LA COMMUNE DE LE CANNET

UN SEUL LOT

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la commune de **LE CANNET (06110), Alpes Maritimes,** dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence hôtelière dénommé **« CHATEAU RÉSIDENCE LES ARTISTES »** ***sis*** **Chemin de Garibondy** cadastré à ladite commune :

Section AB numéro 107 pour une contenance de 01a 76ca
Section AB numéro 108 pour une contenance de 03a 20ca
Section AB numéro 311 pour une contenance de 06a 84ca
Section AB numéro 313 pour une contenance de 01a 91ca
Section AB numéro 315 pour une contenance de 04a 71ca
Section AB numéro 316 pour une contenance de 16a 35ca
Section AB numéro 317 pour une contenance de 09a 42ca
Section AB numéro 343 pour une contenance de 08a 13ca
Section AB numéro 344 pour une contenance de 00a 15ca
Section AB numéro 345 pour une contenance de 00a 25ca
Section AB numéro 346 pour une contenance de 00a 44ca
Section AB numéro 348 pour une contenance de 00a 76ca
Section AB numéro 351 pour une contenance de 56a 05ca
Section AB numéro 352 pour une contenance de 09a 37ca

Pour une superficie totale de **01ha 19a 34ca**.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés situés dans le **bâtiment J** :

LE LOT NUMÉRO CENT SOIXANTE ET ONZE (171) :
Un **APPARTEMENT** d'une pièce principale situé au niveau R+1 du bâtiment J portant le numéro 26 sur le plan du niveau R+1 bâtiments J K comprenant : hall, un séjour avec kitchenette, une salle de bains, un WC, une terrasse.
Et les 706/100.000èmes des parties communes générales.

<u>LE LOT NUMÉRO CENT VINGT SEPT (127)</u> :
Un **PARKING** situé au rez-de-chaussée du bâtiment G portant le numéro 26 sur le plan du rez-de-chaussée bâtiments G H.
Et les 64/100.000èmes des parties communes générales.

<u>Occupation</u> : Le bien est actuellement loué par aux termes d'un bail meublé à usage d'habitation en date du 15 juillet 2022

<u>Mise à prix</u> : TRENTE SIX MILLE EUROS (36 000 €uros)

<u>Consignation minimale obligatoire</u> 10% de la mise à prix :
TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3 600 €uros)

Fait à LE CANNET
Le

Maître Delphine DURANCEAU
Avocat au Barreau de GRASSE

©AVOVENTES.FR