

Roy SPITZ

Avocat au Barreau de Nice
17 rue de la Préfecture - 06300 Nice
Case Palais Nice 388

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE
JEX IMMOBILIER

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

DEPOT 12 novembre 2024

AUDIENCE D'ORIENTATION 12 décembre 2024

POURSUIVANT :

La Société dénommée **REYL & Cie SA**, société anonyme de droit suisse au capital de 31.500.001 FRANCS SUISSES (CHF), dont le siège est à GENEVE, 4 rue du Rhône, identifiée sous le numéro IDE CHE-106.242.884 et sous le numéro fédéral CH-660.0.068.988-2 au Registre du Commerce du Canton de GENEVE

DEBITEUR SAISI :

AVOVENTES

DESIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES : Villa dénommée « VENT VERT » élevée d'un sous-sol et d'un rez-de-chaussée, sise à **ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN** (06190) 24 Avenue Varavilla, et encore 23 av de France (constituant le lot 13 de la propriété Immeuble Park Saint Roman)

MISE A PRIX : 12.800.000 €

CREANCIERS INSCRITS :

Trésor Public, SIP Nice Est Ouest Menton, 22 rue Cadeï, 06000 NICE

Syndicat des copropriétaires Immeuble Parc Saint Roman, Route privée du Parc, Roquebrune Cap Martin, domicile élu chez Me BANERE Avocat au Barreau de Grasse, 40 RUE DE MIMONT 06400 CANNES

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

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de L'Exécution du Tribunal Judiciaire de Nice, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers objets de la présente procédure de saisie immobilière.

I – CONDITIONS PARTICULIERES

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie, à la requête de :

La Société dénommée **REYL & Cie SA**, société anonyme de droit suisse au capital de **31.500.001 FRANCS SUISSES (CHF)**, dont le siège est à **GENEVE**, 4 rue du Rhône, identifiée sous le numéro IDE CHE-106.242.884 et sous le numéro fédéral CH-660.0.068.988-2 au Registre du Commerce du Canton de **GENEVE**, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant élu domicile au cabinet de Maître **Roy SPITZ**, Avocat au Barreau de NICE, demeurant 17 rue de la Préfecture - 06300 NICE,

A l'encontre de :

AVOVENTES

PARTIE SAISIE

PROCEDURE :

EN VERTU DE :

La copie exécutoire à ordre de l'acte notarié passé en l'étude de Maître Mathieu BARRALIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE (Haute Savoie), 2, place du Clos Fleury, en date du 18 octobre 2018, portant :

- Quittance subrogative, Reconnaissance de dette avec renouvellement hypothécaire et affectation hypothécaire complémentaire et nantissement de parts sociales, au profit de la Société REYL & CIE SA, cette dernière ayant accordé un crédit d'un montant maximal de douze millions d'euros (12.000.000,00 €) au principal, pour une durée de 12 mois renouvelable par tacite reconduction et dans la limite de 5 années, remboursable au plus tard le 18 octobre 2023, le capital étant remboursable *in fine*. Les parties ont prévu un intérêt au taux de EURIBOR 3 mois plus une marge de 1,5 % l'an, avec un taux d'intérêt minimum de 1,5% dans le cas où le taux EUROBOR 3 mois serait négatif, calculé *pro rata tempcris* et payable par fractions trimestrielle sur capital restant dû, les intérêts de retard étant majorés de 2 points par rapport aux intérêts normaux.
- D'une mise en demeure adressée en recommandé le 16 février 2024, restée sans effet.

COMMANDEMENT DE PAYER :

Le Créancier Poursuivant a fait délivrer par acte de la SCP Charlotte ZONINO – Pierre-Etienne TESSIER, commissaires de justice à SAINT- LAURENT DU VAR, en date du 18 juillet 2024 à AVOVENTES/OVENTES, un commandement de payer valant saisie immobilière pour avoir paiement de la somme de 11.835.674,48 €, outre intérêts, frais et dépens postérieurs.

Le commandement valant saisie étant resté infructueux, il a été publié le 10 septembre 2024 sous les références 0604P01 2024 D N° 28910, volume 0604P01 2024 S N° 170 au service de la publicité foncière de NICE – NICE 1.

DECOMPTE ACTUALISE DES SOMMES DUES AU CREANCIER POURSUIVANT

Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus s'établit au 30 octobre 2024, comme suit

PRINCIPAL DU	11 041 722,00
INTERETS DUS	1 011 600,80
FRAIS DUS	9 628,35

TOTAL DU au 30/10/2024 **12 062 951,15**

Le taux des intérêts moratoires est égal au taux EURIBOR 3 mois majoré de 3,5 points (avec un minimum de 3,5 %).

ASSIGNATION DE LA PARTIE SAISIE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Selon exploit de la SCP Charlotte ZONINO – Pierre-Etienne TESSIER Commissaires de Justice à Saint-Laurent du Var, en date du 8 novembre 2024, la Société REYL & Cie SA a fait délivrer à AVOVENTES AVOVENTES une assignation à comparaitre à une audience d'orientation se tenant devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Nice le 12 décembre 2024.

EN CONSEQUENCE :

Il sera procédé, à l'audience des Ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Nice, à la vente aux enchères publiques, en **UN SEUL LOT** des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie

DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Dans un ensemble immobilier situé à ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN (ALPES MARITIMES) (06190) 24 Avenue Varavilla, et encore 23 av de France

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Surface
AV	350	01 ha 86 a 70 ca

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du cadastre numéro 2408IV en date du 25 juillet 1994 publié au troisième bureau des hypothèques de NICE le 26 juillet 1994 volume 1994P numéro 2799.

Et encore, ainsi qu'il résulte de l'extrait cadastral modèle 1 délivré le 10/09/2024, comme suit :

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 006				Commune : 104 ROQUEBRUNE CAP MARTIN						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AV	0350			24 AV VARAVILLA	1ha96a70ca					
AV	0350	001	13	2940/10000						

Le lot de copropriété numéro treize (13), savoir :

Une villa dénommée « VENT VERT » élevée d'un sous-sol et d'un rez-de-chaussée, comprenant :

- Au rez de chaussée : hall d'entrée avec verrière, salle de bains, trois chambres dont une avec salle de bains, séjour, chambre de maître avec dressing et cuisine entièrement équipée.
- Au sous-sol : logement de personnel avec salle de bains, dégagement, cellier, laverie, salle de gym avec salle de bains, cave à vin, chambre d'invités avec salle de bains, garage.

Avec la jouissance exclusive tant du terrain entourant ladite villa que celui sur lequel elle est bâtie, une piscine avec son pool house et un studio de service.

Et les deux mille neuf cent quarante/dix millièmes (2940/10000ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits 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 établi aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 25 novembre 1958 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 6 avril 1959, volume 1201 n°26 ;

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 8 mars 1960 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 10 juin 1963, volume 1631 n°11 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 17 mai 1963 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 10 juin 1963, volume 1631 n°12 ;

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE (EFFET RELATIF) :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à AVOVENTES en suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte reçu le 2 février 2007 par Maître Michael PACHA, notaire à BEAULIEU SUR MER (ALPES-MARITIMES) publié au service de la publicité foncière de Nice 3, le 12 avril 2007, volume 2007P, numéro 1644, de la Société dénommée « VENT VERT » ancien propriétaire des biens.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE :

La Société dénommée « VENT VERT » était propriétaire desdits biens à la suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de la dissolution de la Société dénommée « SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE SAINT ROMAN » suivant acte reçu par Maître MOUNIER, alors Notaire à BEAUSOLEIL, les 17 et 30 novembre 1970, 12 et 18 janvier 1971, 22 octobre 1971 et 31 décembre 1971 et 25 janvier 1972, dont une expédition a été publiée au troisième bureau des hypothèques de Nice, le 6 mars 1972, volume 197 numéro 10.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie, aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Créancier Poursuivant ou de son Avocat.

DESIGNATION D'UN REPRESENTANT FISCAL PAR L'ADJUDICATAIRE

Comme indiqué au paragraphe sur l'origine de propriété, le bien a été acquis le 2 février 2007, soit depuis moins de 30 ans.

Si des plus-values sont réalisés par la Partie Saisie, des impôts et contributions sociales sur les plus-values sont susceptibles d'être dus du chef de la Partie Saisie.

Le prix d'acquisition par AVOVENTES/OVENTES était de 14.400.000 €.

Les associés de AVOVENTES/VENTES sont ne sont ni résidents français ni résidents de l'Union Européenne au sers de la réglementation fiscale ainsi qu'il résulte des statuts.

Il est expressément prévu que l'adjudicataire fera son affaire personnelle pour faire désigner un représentant fiscal, le cas échéant à ses frais – étant précisé qu'en l'état de la réglementation actuellement en vigueur, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire même si aucune plus-value n'est réalisée.

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

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'adjudicataire ou son avocat afin de permettre l'enregistrement du jugement d'adjudication, après avis du Créancier Poursuivant qui pourra proposer un autre organisme de représentation accrédité dès lors que les conditions financières seraient moins onéreuses.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité, ainsi que les débours complémentaires et garanties à fournir, qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts, dans la limite de coût du mieux offrant éventuellement proposé par le Créancier Poursuivant.

DESCRIPTION - OCCUPATION - DIAGNOSTICS

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.

Les biens ont fait l'objet d'un PROCES VERBAL DE DESCRIPTION dressé par la SCP Charlotte ZONINO – Pierre-Etienne TESSIER, Commissaires de Justice à SAINT LAURENT DU VAR en date du 27 août 2024, intégralement ci-après repris, contenant en annexe les diagnostics réglementaires et d'usage, y compris un certificat de surface dit de la loi CARREZ.

L'adjudicataire devra en prendre connaissance, et faire son affaire personnelle de cette situation.

Me Pierre-Etienne TESSIER, Commissaire de Justice à SAINT LAURENT DU VAR, précise dans un courrier en date du 4 novembre 2024, que le gérant de la Partie Saisie lui a indiqué que les biens qui font l'objet de la présente procédure de saisie immobilière sont occupés par les associés de la Partie Saisie au titre de leur résidence secondaire.

Tous les renseignements relatifs à propriété, la description, l'occupation, ainsi qu'aux superficies et servitudes sont données sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, puissent être, en aucune façon inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour les vices cachés.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de son adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution du 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, pour les vices constitués par l'accessibilité au plomb, 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.

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées au titre de servitudes conventionnelles, par les lois, décrets ou règlements en vigueur, dont il aura la charge exclusive de vérifier leur existence et consistance.

ASSURANCE :

L'adjudicataire est tenu d'assurer l'immeuble contre tous les risques, à compter du jour de l'adjudication et sous sa seule responsabilité.

MISE A PRIX :

**MISE A PRIX EN UN SEUL LOT : 12.800.000 €
(DOUZE MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS)**

SYNDIC DE COPROPRIETE :

Le bien étant sous le régime de la copropriété, au sein de la copropriété Immeuble Park Saint Roman, dont le syndic est :

CABINET LVS, 13 RUE PRATO, 06500 MENTON, immatriculé sous le numéro SIREN 384 807 434.

Les candidats acquéreurs devront se renseigner auprès dudit syndic concernant la situation du bien saisi au regard de la copropriété.

SERVITUDES :

L'Adjudicataire souffrira de toutes les servitudes légales ou conventionnelles susceptibles d'affecter le bien, y compris au titre de la loi, ou de la réglementation d'urbanismes applicable dans la commune du lieu de situation du bien.

L'Adjudicataire prendra connaissance des servitudes mentionnées dans le règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 25 novembre 1958 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 6 avril 1959, volume 1201 n°26, et ses modificatifs, savoir aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 8 mars 1960 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 10 juin 1963, volume 1631 n°11, et aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 17 mai 1963 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 10 juin 1963, volume 1631 n°12.

Ces trois actes étant reproduits ci-après, en partie III.

II – CONDITIONS GENERALES

Chapitre I^{er} : 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 – État 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 – Prémption 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

Article 9 – Garantie à fournir par l'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 3000 euros.

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

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – 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, à savoir **Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des avocats de Nice**, 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 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 ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 – 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 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 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.

**III – COMMANDEMENT DE PAYER,
PROCES-VERBAL DESCRIPTIF,
DIAGNOSTICS, OCCUPATION DU BIEN, et
AUTRES DOCUMENTS INFORMATIFS POUR L'ADJUDICATAIRE**

Sont ci-après reproduits, pour faire partie intégrante du Cahier des conditions de vente, et afin que l'Adjudicataire en ait pleinement connaissance :

- le commandement de payer
- le PV descriptif en date du 27 août 2024 dressé par la SCP Charlotte ZONINO – Pierre-Etienne TESSIER, Commissaires de Justice à SAINT LAURENT DU VAR
- le certificat de superficie
- Extrait plan urbain
- Extrait plan cadastral
- Schéma-plan non contractuel de la Villa
- Rapport de repérage amiante
- Rapport relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performances énergétiques
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat des risques naturels et technologiques
- Certificat d'urbanisme informatif
- Certificat de numérotage
- Procès-verbal de remaniement du cadastre publié le 26.07.1994
- Règlement de copropriété contenant EDD publié le 10.06.19963 n°11
- Règlement de copropriété contenant EDD publié le 10.06.1963 n° 12
- Règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Me MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL le 25 novembre 1958 publié au service de la publicité foncière de NICE 3° bureau le 6 avril 1959, volume 1201 n°26 ;
- Courrier de Me Pierre-Etienne TESSIER, de la SCP Charlotte ZONINO – Pierre-Etienne TESSIER, Commissaires de Justice à SAINT LAURENT DU VAR en date du 4 novembre 2024 relatif à l'occupation du bien
- Extrait cadastral modèle 1
- Etat sur formalité de publication du commandement aux fins de saisie immobilière