



Alvarez & Arlabosse

Société d'Avocats Inter-Barreaux

Affaire : CIFD (450-9 – SI CANNES - Lot n° 33 - 3159042 - AVOVENTES - AVOVENTES - 300004000130614)

/ AVOVENTES

Dossier n° : 23.10605

Tribunal Judiciaire de GRASSE

Juge de l'Exécution Immobilière

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

AUDIENCE JEX IMMOBILIER
DU 26 SEPTEMBRE 2024 A 9H00

Affaire : **CREDIT IMMOBILIER FRANCE DEVELOPPEMENT** /
AVOVENTES

AVOCAT POURSUIVANT : Maître Delphine DURANCEAU, Avocat
au Barreau de GRASSE

MISE A PRIX :

MILLE EUROS (000,00 €uros)

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et de leurs conseils sont tenus de la respecter.

I – CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants : décrits au paragraphe « désignation des biens saisis »

QUALITE DES PARTIES

Aux requêtes, poursuites et diligences 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 1^{er} juin 2015 publié au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON en date du 18 juin 2015 avec date d'effet au 1^{er} 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

Ayant pour **Avocat constitué 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.immobiliieres@dpa-avocats.com

Et pour avocat plaidant la **SELARL ALVAREZ ARLABOSSE** représentée par **Maître Céline CASTINETTI**, avocat au Barreau de Draguignan, demeurant 342 Via Nova, Immeuble Captech, Pôle d'excellence Jean-Louis - 83600 FREJUS (Téléphone : 04 98 11 45 00 – Mail : celine.castinetti@alvarez-arlabosse.com)

CONTRE :

AVOVENTES

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte de prêt dressé par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire à MARSEILLE (Bouches du Rhône), en date du 13 novembre 2007, contenant prêt au profit de AVOVENTES d'un montant de 880 784 euros, outre frais et intérêts conventionnels, outre frais et intérêts conventionnels.

(Annexe n°1 :

Acte de Maitre JOURDENEAUD du 13.11.2007)

Et des dispositions des articles R.322-1 à R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Le poursuivant a fait commandement à AVOVENTES, le 05 avril 2024, suivant exploit de la SCP LABELLE-BRUNEL-FAISANT, Commissaires de Justice à LARGENTIERE, et à AVOVENTES, le 22 mai 2024, suivant exploit de la SCP BALAT-VUJIAC, Commissaires de Justice à HAUBOURDIN, d'avoir à lui payer dans le délai de huit jours les sommes suivantes arrêtées au 02 avril 2024 :

(Annexe n°2 :

Commandement de payer valant saisie immobilière du 05.04.2024

Commandement de payer valant saisie immobilière du 22.05.2024)

**Décompte des sommes dues arrêté au 26/01/2009
puis actualisé au 02/04/2024**

AVOVENTES

Capital restant dû au 26/01/2009	880 784,00 €
Echéances impayées au 26/01/2009	7 828,27 €
Intérêts échus au 26/01/2009	95,04 €
Indemnité 7 % prévue à l'acte	61 654,88 €
Frais de rejet	90,00 €
Frais de transmission contentieux	80,00 €
Total dû au 26/01/2009	950 532,19 €
Intérêts échus du 27/01/2009 au 02/04/2024 soit 5544 jours. au taux de 4,35% E12M au 26/01/2009 + 2%	581 553,15 €
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement au taux de 4,35% E12M au 26/01/2009 + 2%	Mémoire
Règlements client	0,00 €
Frais de procédure	Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 02/04/2024 outre mémoire	1 532 085,34 €

Détail du calcul des intérêts

REGLEMENTS	MONTANT CRD	Taux APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	880 784,00 €	4,35%	27/01/2009	02/04/2024	5544	581 553,15 €

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant tout détail

et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

Ces commandements valant saisie contiennent les copies et énonciations et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1°) la constitution 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.immobilieries@dpa-avocats.com avec élection de domicile à son Cabinet,

2°) l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,

3°) le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°) l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, avec une copie de relevé de propriété.

6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES

7°) l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres,

8°) l'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution,

9°) la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10°) l'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°) l'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de GRASSE, siégeant 37 Avenue Pierre Sépard - 06130 GRASSE..

12°) l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi N°91-647 du JO juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi,

13°) l'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.331-1 du Code de la Consommation,

14°) si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

- Les parties saisies n'ayant pas satisfait aux commandements ceux-ci ont été publiés au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES, le 31 mai 2024 sous les références 0604P05 volume 2024 S n° 100
- Le bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES a délivré le 03 juin 2024 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication des commandements de payer valant saisie.

(Annexe n°3 :

*Etat hypothécaire sur formalité du 03.06.2024
Etat hypothécaire sur personne du 18.12.2023
Etat hypothécaire sur immeuble du 27.12.2023)*

- De même la SCP LABELLE-BRUNEL-FAISANT a fait délivrer le **17 juillet 2024** à AVOVENTES une assignation à comparaître à l'audience d'Orientation devant le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de GRASSE du **26 septembre 2024**

(Annexe n° 11 :

Assignation à M. AVOVENTES signifiée le 17.07.2024)

- De même la SCP BALAT-VUJIAC a fait délivrer le **17 juillet 2024** à AVOVENTES, une assignation à comparaître à l'audience d'Orientation devant le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de GRASSE du **26 septembre 2024**

(Annexe n° 12 :

Assignation à Mme AVOVENTES signifiée le 17.07.2024)

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des **Ventes du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de GRASSE, en UN SEUL LOT**

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la Commune de CANNES (06400), Alpes Maritimes,

Dans un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE BROUGHAM » soumis au régime de la copropriété, situé 8 et 10 rue de la Rampe et 35 et 37 rue Georges Clémenceau,

Figurant au cadastre de ladite ville sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BR	52	37 rue Georges Clémenceau	0ha 00a 43ca
BR	53	35 rue Georges Clémenceau	0ha 05a 62ca
Contenance totale			0ha 06a 05ca

Et plus particulièrement les biens et droits immobiliers suivants :

LE LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au 3^{ème} étage, un APPARTEMENT, comprenant : hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, wc et placard.

Ledit lot portant le numéro 33 au plan demeuré joint et annexé à l'état descriptif de division et portant le numéro 13 du plan de vente.

Et les 2496/100.000èmes des parties communes générales

*(Annexe n°4 :
Plan cadastral
Matrice cadastrale
Extrait cadastral modèle 1)*

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances appartenances et dépendances communauté et mitoyenneté droits de jour, vue, passage et autres droits d'actifs quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître DE GUBERNATIS, notaire à CARCES, le 31 octobre 2007, publié au 1^{er} bureau de la conservation des hypothèques de GRASSE le 17 décembre 2007 sous les références 0604P06 volume 2007 P n° 10794

(Annexe n°5 :

Règlement de copropriété et Etat descriptif de division)

DESCRIPTION DES BIENS

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par la SCP LEXAZUREA, Commissaires de Justice à ANTIBES, en date du 10 juillet 2024.

Ledit procès-verbal demeurera annexé aux présentes.

(Annexe n°6 :

Procès-verbal descriptif du 10.07.2024)

OCCUPATION :

Aux termes du procès-verbal descriptif établi par la SCP LEXAZUREA, Commissaires de Justice à ANTIBES, en date du 10 juillet 2024, le bien immobilier est fait l'objet de location saisonnière uniquement.

AVOVENTES ont conclu un mandat de gestion avec la société AGENCE CANNES IMMO CONCEPT en date du 11 février 2015

(Annexe n°6 :

Procès-verbal descriptif du 10.07.2024)

(Annexe n°7 :

Mandat de gestion du 11.02.2015)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les renseignements ci-dessous donnés concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente ne puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à **AVOVENTES**, en suite de l'acquisition qu'il en a fait en pleine propriété, auprès de la SNC J.C.M. INVEST, suivant acte reçu le 13 novembre 2007 par Maître Philippe JOURDENEAUD, Notaire à MARSEILLE (Bouche du Rhône).

Une expédition de cet acte a été publiée auprès du 1^{er} bureau de la conservation des Hypothèques de GRASSE le 28 décembre 2007 sous les références 0604P06 volume 2007 P n° 11144.

(Annexe n°8 :

Titre de propriété du 13.11.2007)

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.

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

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que

l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

SYNDIC

Cet ensemble immobilier est géré par la société COGESTIA COPROPRIETES GESTION IMMOBILIERE AZUREENNE, dont le siège social est situé 100-102 Arch Trade Building, 100 boulevard Sadi Carnot – 06110 LE CANNET.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La Commune CANNES a communiqué les renseignements d'urbanisme qui demeureront annexés au présent cahier des conditions de vente.

*(Annexe n°9 :
Renseignements d'urbanisme)*

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Le 10 juillet 2024, la société EXPERTISUD a réalisé le dossier des diagnostics techniques immobiliers qui demeura annexé aux présentes.

*(Annexe n°10 :
Dossier diagnostics techniques immobiliers)*

L'acquéreur ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier du poursuivant ou de ses mandataires notamment Avocat et Commissaires de Justice pour absence d'information ou défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur et notamment :

- Décret 88-120 du 1^{er} février 1988 sur le Saturnisme
- Décret 91-461 du 14 mai 1991 sur l'Etat des risques naturels et technologiques
- Décret 92-1074 du 2 octobre 1992 sur le traitement du bois
- Décret 96-87 du 7 février 1996 sur l'Amiante
- Décret 96-1133 di 24 décembre 1996 sur l'Amiante
- Décret 96-1236 du 30 décembre 1996 (article 21-V) sur le traitement du bois
- Décret 99-483 du 9 Juin 1999 sur le Saturnisme
- Décret 2000-613 du 3 juillet 2000 sur le traitement du bois
- Décret 2001-840 du 13 Septembre 2001 sur l'Amiante
- Décret 2002-839 du 3 Mai 2002 sur l'Amiante
- Décret 2006-474 du 24 Avril 2006 sur le Saturnisme
- Décret 2006-1147 du 14 Septembre 2006 sur le Diagnostic de performance énergétique
- L'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 etc...

INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels enchérisseurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication. »

- de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- *détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- *émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du Jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE, en vue de l'audience du 26 septembre 2024 à 9h00, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier du 26 septembre 2024 au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du code précité sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10, alinéa 1er, "in fine" 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 de payer valant saisie.

VENTE FORCÉE - MISE À PRIX

À défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. consom., art. L. 331-5, al. 2).

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée, comme il est dit à l'article R. 322-19, alinéa 2, du Code des procédures civiles d'exécution. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R. 121-22 du même

code, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

À l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

UN SEUL LOT

- sur la mise à prix de **QUATRE MILLE EUROS (4 000,00 €uros)** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

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 – PRÉEMPTION 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 de **Monsieur le Bâtonnier séquestre de l'Ordre des Avocats du Barreau de GRASSE** 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 revêtu 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.

Ainsi fait et dressé par Maître Delphine DURANCEAU
Avocat du créancier poursuivant.

À GRASSE, le

Delphine DURANCEAU