

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

Une PROPRIETE sise à SAINT TROPEZ (83990) « Valfère » 80 Chemin de Valfère, comprenant :

- une MAISON PRINCIPALE avec piscine et jacuzzi
- un STUDIO indépendant sous terrasse.

Aux requêtes, poursuites et diligences de

BNP PARIBAS SUISSE SA, Société Anonyme, de Droit Suisse RCS GENEVE CH 270 3000 542 1 capital 320 270 600 CHF

Ayant son siège à GENEVE 2 Place de Hollande, 1204 GENEVE Venant aux droits de l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT « UCB » Suisse par suite d'une fusion absorption en date du 18 Octobre 2013 intervenue entre BNP PARIBAS SUISSE SA et l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT « UCB » Suisse, absorption ayant entraîné sa dissolution et sa radiation du registre du Commerce de GENEVE

BNP PARIBAS SUISSE SA représentée par son représentant légal en exercice domicilié audit siège

Ayant pour Avocat postulant constitué

Maître Colette VANDERSTICHEL

Avocat au Barreau de DRAGUIGNAN

313 Avenue Patrick ROSSO 83300 DRAGUIGNAN

Tél : 04 94 68 33 99

Mail : cvanderstichel@aol.com

Constituée sur le présent acte et ses suites

Chez qui domicile est élu

Ayant pour Avocat plaidant

La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER

Avocat au Barreau de PARIS, 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS

Tél. 01.47.66.59.89

Fax 01 47 63 35 00

Vestiaire R 0 29

Mail : avocats@plcavocats.fr

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

D'une « *ordonnance de constatation de la force exécutoire* » rendue le 08 Novembre 2017 par le directeur du greffe judiciaire du tribunal de grande instance de BONNEVILLE, portant sur une transaction du 04/02/2015 ACTPI/51/2015 : transaction non respectée soumise au Tribunal Civil de 1^{ère} instance du canton de GENEVE SUISSE et ayant donné lieu à un certificat du 07/03/2017 du dit Tribunal :

Transaction concernant un contrat de prêt du 25 mai 2010 de 9 000 000 € en deux tranches, pour une durée d'un an, renouvelable 10 ans dénommé VALFERE 2 : prêt dénoncé au remboursement.

Ladite ordonnance du 08 Novembre 2017 ayant été suivie d'un arrêt confirmatif de la Cour d'Appel de CHAMBERY du 06/06/2019 signifié le 05/09/2019 et d'un arrêt de rejet de pourvoi rendu par la Cour de Cassation le 16/12/2020.

Et en vertu d'un acte dûment en forme exécutoire reçu le 26/05/2010 par Me LEVY Notaire associé à PARIS contenant affectation hypothécaire par la Société ARRAS INVEST.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître VALENTIN, Huissier de Justice associé à SAINTE MAXIME (83), en date du 18 MARS 2021, fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :

- La Société **ARRAS INVEST**
Société Civile Immobilière au capital de 1 001 € - RCS FREJUS
439 164 526,
Ayant son siège social : 1 Avenue Magellan 83120 SAINTE MAXIME
Représentée par son gérant : M. Joaquim DE ALMEIRA E SILVA
domicilié audit siège.

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié

La somme totale de : 9 980 813.24 € au 23/02/2021 :

Se décomposant ainsi

- Créance	8 000 000 €
- Créance	119 880 €
- intérêts au taux de 3% sur 8 000 000 € à compter du 11/06/2014 au 30/07/2016	51 333.33 €
- intérêts au taux de 5% sur 8 000 000 € à compter du 31/07/2016 au 23/02/2021	1 825 555.56 €
Total intérêts	2 338 888.89 €
frais exposés	107 116.21€
Article 700 (Cour d'Appel)	
3 000.00 €	
Article 700 (Cour de Cassation)	
3 000.00 €	
Versements à déduire	591 071.86 €
(effectués les 12/05/2015, 31/07/2015, 07/04/2016, 02/05/2016, 03/08/2016 et 25/09/2018)	
Outre les intérêts à 5 % depuis le 24/02/2021	

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du SPF de DRAGUIGNAN 2, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (décret du 30/05/2012).

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SPF de DRAGUIGNAN 2 le 10/05/2021 volume 2021 S n° 55.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du **VENDREDI 17 SEPTEMBRE 2021 à 9 H 00.**

* * * *

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et du procès-verbal de description de Me GONGORA, Huissier de justice associé TOULON (83) du 27/04/2021,

A SAINT TROPEZ (83990) « Valfère » 80 Chemin de Valfère

Cadastré section BD n° 412 pour 50 a

Une PROPRIETE comprenant :

- **Une MAISON PRINCIPALE avec piscine et jacuzzi** : composée d'une cuisine sous terrasse et local attenant (salle d'eau/W.C.),
 - au rez-de-chaussée : entrée/couloir de distribution, salon, salle de bains/W.C. avec douche de type hammam, 2 chambres dont une avec salle d'eau, local technique, escalier menant au 1^{er} étage,
 - au 1^{er} étage : couloir de distribution, 2 chambres avec dressing et salle de bains/W.C. attenante et avec accès terrasse extérieure,
 - au sous-sol : accès par un escalier extérieur, composé d'un local technique.

- **Un STUDIO indépendant sous terrasse** : composé d'un hall d'entrée, salle de bains/W.C., séjour, mezzanine avec salle d'eau/W.C. attenante.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître BORTOLOTTI, Notaire à SAINT TROPEZ en date du 29/05/2007,

En la personne de la Société « ARRAS INVEST », partie saisie.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à la Société dénommée « ARRAS INVEST », pour avoir acquis le terrain à bâtir, de :

- La société **SCI LE MAS DE L'HORIZON**
Société Civile Immobilière au capital de 23 868 €
Identifiée au SIREN sous le n° 391490463 – immatriculée au RCS FREJUS
Ayant eu son siège social : Le Mas de l'Horizon, lieudit Valfère
et actuellement : 1 Avenue Magellan 83120 SAINTE MAXIME
Représentée par son gérant : M. Judas AZUELOS domicilié audit siège.

Selon acte reçu par Maître BORTOLOTTI, Notaire susnommé le 29/05/2007 publié au SPF de DRAGUIGNAN 2 le 26/07/2007 volume 2007 P n° 9398 suivi d'une attestation rectificative du 06/08/2007 publiée audit bureau le 07/08/2007 volume 2007 P n° 9881.

Moyennant le prix principal de 800 000 € H.T.

Sur lequel prix L'ACQUEREUR a payé comptant la somme de CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (170 000 €) dès avant les présentes hors la comptabilité du Notaire soussigné,

Au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent quittance d'autant

DONT-QUITTANCE D'AUTANT

Quant au solde soit la somme de SIX CENT TRENTE MILLE EUROS (630.000 €) l'ACQUEREUR s'oblige à le payer au VENDEUR comme suit :
Comptant ce jour par la comptabilité du Notaire soussigné à concurrence de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000 €)

Quand au solde soit la somme de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550 000 €) elle est stipulée payable à termes comme suit :

- Au plus tard le 31 décembre 2007 à concurrence de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000 €)

- Au plus tard le 31 décembre 2008 à concurrence de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €)

- Au plus tard le 31 décembre 2009 à concurrence de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €).

Au plus tard le 31 décembre 2010 le solde soit la somme de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €).

Avec intérêts au taux de 5,00 % l'an qui commenceront à courir à compter de ce jour et seront payables à chaque échéance.

En ce qui concerne l'origine antérieure, L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

PACTE DE PREFERENCE

Il est précisé que par acte reçu le 29 mai 2007 par Me BORTOLOTTI, publié au SPF DRAGUIGNAN 2 le 26 Juillet 2007 volume 2007 n° 9398, la Société ARRAS INVEST a concédé à la SCI LE MAS DE L'HORIZON un pacte de préférence pour 99 ans sur le bien Quartier VALFERE cadastré BD n°412 pour 50 ca, ci-après relaté

Le présent pacte de préférence est conféré pour une durée de 99 ans.

Pendant ce délai, le propriétaire s'interdit et interdit à ses héritiers et représentants de vendre l'immeuble dont il s'agit, sans préalablement mettre le bénéficiaire du pacte à même de l'acquérir, à conditions égales, par préférence à tout autre.

Le propriétaire ne sera tenu d'accorder la préférence au bénéficiaire du pacte que si celui-ci accepte toutes les conditions, sans exception, qui auraient été acceptées par les autres amateurs auxquels le propriétaire aurait été disposé à vendre ledit immeuble.

Si le bénéficiaire du pacte était disposé à accepter les propositions d'achat de l'immeuble, le propriétaire ne pourra traiter avec le ou les auteurs de ces propositions sans avoir préalablement fait connaître cette intention au bénéficiaire du pacte, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, contenant les nom, qualité et domicile de l'amateur, le prix offert, les conditions de paiement et celles particulières de la vente, ainsi qu'une élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN.

Dans les quinze jours de l'expédition de cette lettre ou de la signification de l'exploit d'huissier, le bénéficiaire du pacte devra faire connaître au propriétaire, au domicile élu par lui, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, son intention d'user du droit de préférence à lui conféré et s'obliger à réaliser la vente, dans les quinze jours qui suivront, moyennant le prix, les charges et les conditions notifiées.

Si le bénéficiaire du pacte n'a pas déclaré dans le délai ci-dessus son intention d'user du droit de préférence, il sera déchu et le propriétaire pourra librement vendre son immeuble à l'amateur lui ayant fait les propositions d'achat non acceptées par le bénéficiaire du pacte.

Cependant, si les offres faites par le tiers amateur n'étaient pas suivies d'une vente à ce dernier, aux conditions indiquées, dans les six mois de l'avis donné au bénéficiaire du pacte, le droit de préférence de celui-ci ne serait pas éteint.

Le tiers qui aura réalisé l'acquisition aux conditions non acceptées par le bénéficiaire du pacte, sur le refus de celui-ci d'user de son droit de préférence, pourra disposer librement de l'immeuble par lui acquis, ledit droit se trouvant définitivement éteint.

Le propriétaire pourra disposer à son gré, par tout mode d'aliénation, autre que la vente, de l'immeuble objet des présentes, mais à charge pour lui d'imposer à l'acquéreur l'engagement résultant desdites présentes au cas où ce nouveau propriétaire voudrait disposer de l'immeuble, à titre onéreux, avant l'expiration du droit concédé au bénéficiaire du pacte.

En cas de décès du propriétaire, ses héritiers et représentants, même incapables, seront tenus d'exécuter les engagements résultant des présentes.

Il est toutefois rappelé que le pacte de préférence prévoit que :

*Les présentes conventions ne pourront mettre obstacle à la vente de l'immeuble objet de la présente convention par licitation amiable ou judiciaire **Les modalités d'exercice dans le cadre d'une vente judiciaire de l'immeuble sont ci-après rappelées,***

« il devra être stipulé au cahier des charges :

- 1) que sommation devra être faite au bénéficiaire du pacte, quinze jours avant l'adjudication, d'être présent à celle-ci, si bon lui semble, pour y faire valoir son droit de préférence ;*
- 2) que, l'adjudication prononcée au profit d'un tiers, autre qu'un des héritiers ou représentants du propriétaire, le bénéficiaire du pacte pourra déclarer immédiatement qu'il accepte d'acquérir pour le prix résultant de la dernière enchère, auquel cas, il sera déclaré adjudicataire aux lieu et place du dernier enchérisseur, à charge pour lui d'exécuter les conditions immédiatement exigibles de l'adjudication et notamment de verser, le cas échéant, le montant de la consignation qui aurait été exigée pour enchérir ;*
- 3) et qu'à défaut de comparaître ou de faire cette déclaration sur le champ et de satisfaire à ces conditions, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.*

Le droit de préférence présentement concédé est personnel au bénéficiaire du pacte ; il ne pourra le transmettre à un tiers mais, en cas de décès, ses héritiers ou représentants continueront d'en bénéficier.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Chapitre Ier : Dispositions Générales

ARTICLE 1^{er} - 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 - MODALITES 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 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 : ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

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'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 - SURENCHERE

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 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 AMIALE 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 FORCEE

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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il 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-ACQUEREURS

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 A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE 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 - ENTREE 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 rencontre 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 PROPRIETE

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 CREANCIER 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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 1^{er} 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 - MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

UN MILLION SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 650 000 €).

Fait à DRAGUIGNAN le 12 JUILLET 2021.-----

par Maître Colette VANDERSTICHEL

Avocat poursuivant

Approuvé Lignes mots rayés nuls et renvois

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
(BARREAU DE DRAGUIGNAN)

Pour se conformer aux prescriptions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

le poursuivant annexe au cahier des conditions de vente :

- Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie en original + fiche immeuble en copie

- Le Procès-verbal de description effectué par Me GONGORA Huissier en date du 27/04/2021 + DIAGNOSTICS + relevé de superficies

- copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 08/07/2021

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

DE SAISIE IMMOBILIERE

Créancier poursuivant :
BNP PARIBAS SUISSE

débiteur saisi :
la Société « ARRAS INVEST »

Me Colette VANDERSTICHEL
Avocat

Adresse des biens vendus :

Une PROPRIETE sise à SAINT TROPEZ (83990)

« Valfère » 80 Chemin de Valfère,

Cadastrée section BD n° 412 pour 50 a, comprenant :

- **une MAISON PRINCIPALE avec piscine et jacuzzi**
 - **un STUDIO indépendant sous terrasse.**

Dépôt au Greffe :
12/07/2021

Mise à prix :
1 650 000 €

Audience d'orientation :
VENDREDI 17 SEPTEMBRE 2021

Audience d'adjudication