

**Sarah SAHNOUN**

Avocat au Barreau de Grasse  
18 boulevard Carnot – 06400 Cannes  
Tél : 06.50.10.42.19– Mail : contact@avocat-sahnoun.com  
Palais : 118

Audience d'orientation du **JEUDI 12 SEPTEMBRE 2024 à 9 heures 00**

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

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE  
Article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution**

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

**BIENS VENDUS  
EN UN SEUL LOT**

**DESIGNATION**

A MANDELIEU LA NAPOULE (06210) 114 Avenue Gaston de Fontmichel – dans résidence de tourisme du « PETIT LAC » dénommée « MANDELIEU RIVIERA RESORT »,  
Les biens et droits immobiliers cadastrés section AR n<sup>os</sup> 52-62-77-79-98-99-238 pour 05 ha 91 a 58 ca, Lieuxdits « La Pinea » et « Champ d'Aviation » :

**LE LOT numéro VINGT CINQ (25) :** de l'état descriptif de division à savoir: ---  
-----

Bâtiment A, dénommé AQUITANIA, au 1<sup>er</sup> étage, 3<sup>ème</sup> porte palière : un **APPARTEMENT** n° 113, de 2 pièces comprenant : séjour/kitchenette, placard, une chambre, salle de bains, W.C., terrasse.  
Et les 29/10 002<sup>èmes</sup> des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT numéro CENT SEIZE (116) :** de l'état descriptif de division à savoir : ---  
-----

Bâtiment A, au sous-sol, place 29 : un **PARKING** handicapé.  
Et les 4/10 002<sup>èmes</sup> des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Occupation :** Les lots saisis sont exploités par la Société dénommée « GEOLIA » ayant son siège : 114 allée des Champs Elysées – Immeuble l'Européen 91042 EVRY CEDEX, en vertu d'un bail commercial signé Mme et la Sté GEOLIA GESTION en date du 17/02/2019 à effet du 01/01/2019, d'une durée de 9 ans et 10 mois, soit jusqu'au 31/10/2028, moyennant un loyer annuel variant selon les périodes.

## QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie :

A LA REQUETE DE :

**BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE « BNP PARIBAS PF »**

Société Anonyme, au capital de 546 601 552 €

Siège social : 1 Boulevard Haussmann 75009 PARIS

RCS PARIS 542 097 902

Représentée par son Président

Venant aux droits de l'UCB par suite d'une fusion absorption de l'UCB par CETELEM, dénommée aujourd'hui BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, fusion approuvée par AG du 30 juin 2008 fusion publiée le 04/07/2008 mentionnée au RCS le 24/07/2008.

### **CREANCIER POURSUIVANT**

Pour laquelle domicile est élu chez **Maître Sarah SAHNOUN**, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 18, boulevard Carnot– 06400 CANNES, laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

### **DEBITRICE / PARTIE SAISIE**

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

## **PROCEDURE**

### **TITRE EXECUTOIRE**

Le créancier poursuivant est créancière de Madame Nina CARTWRIGHT divorcée VINCENT, en vertu de la grosse d'un :

acte notarié dûment en forme exécutoire reçu en date du 19 Février 2008 reçu par Maître TAMIOTTI, Notaire à GRASSE (06) contenant vente et prêt in fine consenti par l'UCB aux droits de qui vient aujourd'hui BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, à

d'un montant de **254.456,00 €.**

## COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE

**Le 18 JANVIER 2024**, la Société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE a fait délivrer à \_\_\_\_\_, un commandement de payer valant saisie immobilière selon exploit de Maître LARANJO, Huissier de Justice associés à NOGENT SUR MARNE (94), pour avoir paiement sous 8 jours de la somme totale de : **281 452.77 €**  
**arrêtée au 15/11/2023 :**

### Se décomposant ainsi

- Capital au 05/02/2023 date d'échéance du prêt	254 456.00 €
- Solde débiteur au 05/02/2023	657.34 €
- Indemnité de 7%	17 811.92 €
- Intérêt au taux de 4.02 % l'an du 05/02/2023 au 15/11/2023	7 953.65 €
- Frais de procédure	573.86 €
Outre les Intérêts au taux 4.02 % depuis le 16/11/2023	MEMOIRE

Ainsi que les frais y compris ceux exposés pour le présent acte.

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

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

Le commandement de payer valant saisie immobilière resté infructueux a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1, **le 29/02/2024 volume 2024 S n°41.**

## REQUISITION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière ainsi que la fiche d'immeuble sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

(ANNEXE 1 : Etat hypothécaire certifié à la date de publication du  
commandement de payer valant saisie en original du 29/02/2024 + fiche  
immeuble )

## ASSIGNATION A PARTIE SAISIE

A la suite de cette publication, la partie saisie a été assignée le **26 AVRIL 2024** à comparaître à l'**audience d'orientation du JEUDI 12 SEPTEMBRE 2024 à 9 h 00.**

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

L'assignation délivrée à la partie saisie est également annexée au présent cahier des conditions de vente.

(ANNEXE 2 : Copie de l'assignation délivrée au débiteur le 26/04/2024)

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

**DESIGNATION DES BIENS :**

Tels que lesdits biens ont été désignés aux termes du procès-verbal de description de Me LEPECULIER, Commissaire de justice associé à CANNES (06) en date du **26/03/2024**.

A MANDELIEU LA NAPOULE (06210) 114 Avenue Gaston de Fontmichel – dans résidence de tourisme du « PETIT LAC » dénommée « MANDELIEU RIVIERA RESORT »,

Cadastrés section AR n<sup>os</sup> 52-62-77-79-98-99-238 pour 05 ha 91 a 58 ca  
Lieuxdits « La Pinea » et « Champ d'Aviation »

**LE LOT numéro VINGT CINQ (25) :** de l'état descriptif de division à savoir : -----

Bâtiment A, dénommé AQUITANIA, au 1<sup>er</sup> étage, 3<sup>ème</sup> porte palière : un APPARTEMENT n° 113, de 2 pièces comprenant : séjour/kitchenette, placard, une chambre, salle de bains, W.C., terrasse.

Et les 29/10 002<sup>èmes</sup> des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT numéro CENT SEIZE (116) :** de l'état descriptif de division à savoir : -----

Bâtiment A, au sous-sol, place 29 : un PARKING handicapé.

Et les 4/10 002<sup>èmes</sup> des parties communes générales de la propriété du sol et des parties communes générales.

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.

## **OBSERVATIONS**

### A- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de Copropriété-état descriptif de division reçu par Maître TAMIOTTI, Notaire associé à GRASSE (06) en date du 28/08/2006 publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de Grasse le 19/09/2006 volume 2006 P n° 8228.

Modifié par actes du même notaire en date des :

- 26/05/2008 publié le 20/06/2008 (0604P06) volume 2008 P n° 5194 RPO le 23/03/2009 (0604P06) dépôt 2009D3496,
- 08/07/2011 publié le 27/07/2011 (0604P06) volume 2011 P n° 6045,
- 11/08/2016 publié le 05/09/2016 (0604P06) volume 2016 P n° 6145.

Le règlement de Copropriété- état descriptif de division et ses modificatifs devront être observés par l'adjudicataire qui devront au surplus se conformer à la loi du 10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N° 65-557 de 10 JUILLET 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 JUIN 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'Article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du Règlement de Copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

**Un exemplaire du règlement de Copropriété-état descriptif de division et ses modificatifs sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.**

### B – BAUX – LOCATIONS

Les lots saisis sont exploités par la Société dénommée « GEOLIA » ayant son siège : 114 allée des Champs Elysées – Immeuble l'Européen 91042 EVERY CEDEX, en vertu d'un bail commercial signé Mme VINCENT et la Sté GEOLIA GESTION en date du 17/02/2019 à effet du 01/01/2019, d'une durée de 9 ans et 10 mois, soit jusqu'au 31/10/2028, moyennant un loyer annuel variant selon les périodes.

## ORIGINE DE PROPRIETE :

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître TAMIOTTI, Notaire associé à GRASSE (06) en date du 19/02/2008,

En la personne de \_\_\_\_\_, partie saisie.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Madame \_\_\_\_\_, pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement, de :

- La Société dénommée « **PETIT LAC PINEA** », Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92200) 127 avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le n° 439548082 – immatriculée au RCS NANTERRE,

Selon acte reçu par Maître TAMIOTTI, Notaire susnommé le 19/02/2008, publié au SPF ANTIBES le 06/03/2008 (0604P06) volume 2008 P n° 2160

Moyennant le prix principal global de 300 272.55 € T.T.C., quittancé audit acte, et payé au moyen en partie d'un prêt d'une somme totale de 254 267 € consenti par l'UCB aux droits de qui se trouve aujourd'hui BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, créancière poursuivant la présente vente.

### MODALITES DE PAIEMENT

Etant ici précisé que le prix objet des présentes sera, conformément à l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, exigible selon l'échelonnement suivant :

- 15 % du prix à la signature des présentes si elle intervient avant le début des fondations,
- 15 % du prix au stade fondations en cours,
- 5 % du prix au stade fondations achevées,

Soit un total ne dépassant pas à l'achèvement des fondations 35 % du prix.

- 10 % du prix à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée,
- 10 % du prix à l'achèvement du plancher haut du 1<sup>er</sup> niveau,
- 15 % du prix à la mise hors d'eau,

Soit un total ne dépassant pas à la mise hors d'eau du bâtiment 70 % du prix.

- 10 % du prix à l'achèvement des travaux,
- Soit un total ne dépassant pas à l'achèvement 95 % du prix
- 3,6121 % du prix lors de la mise à disposition des locaux.

Quant au solde représentant 16,3879 % du prix, il représente le montant de la TVA immobilière qui sera payé au moyen des fonds devant provenir à l'acquéreur du remboursement de cette TVA par l'Administration, ainsi qu'il s'y oblige, et dans tes conditions fixées en seconde partie des présentes. Soit un total de 100 % du prix de vente total.

### **1°) PARTIE DU PRIX PAYABLE COMPTANT**

En raison du stade d'avancement des travaux "mise hors d'eau" ; le prix stipulé payable comptant ce jour et fixé à 70% soit DEUX CENT DIX MILLE CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS ET SOIXANTE DIX NEUF CENTS (210 190.79 €).

Laquelle somme a été payée par "ACQUEREUR au VENDEUR, savoir :  
à concurrence de QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE EUROS (15 904 €), directement et hors la comptabilité du notaire soussigné.

Du consentement du VENDEUR, l'ACQUEREUR donne irrévocablement, par les présentes, à la CAISSE DES CEP PARIS, dont le siège social est situé à PARIS CEDEX 14 27/29 rue de la Tombe Issoire, l'ordre de virer au compte centralisateur du VENDEUR cette somme déposée chez ladite Banque, en exécution du contrat préliminaire ci-après visé, soit QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE EUROS (15 904 €).

Et à concurrence de CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT SIX EUROS ET SOIXANTE DIX NEUF CENTS (194 286.79) ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ce que reconnaît le VENDEUR qui en donne bonne et valable quittance d'autant à l'ACQUEREUR.  
DONT QUITTANCE D'AUTANT.

TOTAL égal à la fraction du prix exigible ce jour.

### **2°) PARTIE DU PRIX A TERME NON EXIGIBLE CE JOUR**

Le surplus du prix de la présente vente soit la somme de QUATRE-VINGT DIX MILLE QUATRE-VINGT UN EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTS (90 081.76) sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux conformément l'échelonnement ci-dessus stipulé.

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.

## **DESCRIPTION - OCCUPATION**

**Le 26/03/2024**, il a été établi un procès-verbal de description par Maître LEPECULIER, Commissaire de Justice associé à CANNES,

Ce procès-verbal est ci-après littéralement inséré ainsi que le bail commercial signé entre Madame VINCENT et la Société d'exploitation GEOLIA GESTION en date du 17/02/2019 :

**(ANNEXE 3 : Le Procès-verbal de description effectué par Me LEPECULIER  
Commissaire de Justice à CANNES en date du 26/03/2024 + bail commercial +  
diagnostics )**

## **DIAGNOSTICS**

Ils sont contenus dans le procès-verbal de description ci-dessus inséré :

- Attestation de surface,
- Dossier de Diagnostics techniques,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Rapport Amiante
- Etat du bâtiment par rapport à la présence de termites,
- Etat de l'installation intérieure d'électricité,
- Etat des risques et Pollutions.

**(ANNEXE 3 : Le Procès-verbal de description effectué par Me LEPECULIER  
Commissaire de Justice à CANNES en date du 26/03/2024 + bail commercial +  
diagnostics )**



**Conseil  
National**  
des **Barreaux**

## **Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière**

*Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1

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

### ***Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat***

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

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

#### ***Dispositions communes***

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

#### ***12.2 Enchères***

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

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique et de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.



# SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>1</sup>

## Chapitre Ier : Dispositions générales

### Article 1<sup>er</sup> – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

### Article 2 – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

### Article 3 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## Chapitre II : Enchères

### Article 8 – Réception des enchères

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

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

### Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

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

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

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

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

### Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

## Article 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## Chapitre III : Vente

### Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

### Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution . Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### Article 15 – Vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

## Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des emoluments

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

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

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

## Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

## Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

### Article 19 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## Article 20 – Entrée en jouissance

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

## Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

## Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

### Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

### Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

### Article 25 – Distribution du prix de vente

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

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

### Article 26 – Election de domicile

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

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

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

## Chapitre V : Clauses spécifiques

### Article 27 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 – Désignation des biens saisis, date d'audience d'orientation et mise à prix

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

**EN UN SEUL LOT :**

**Mise à prix : TRENTE HUIT MILLE EUROS (38.000,00€).**

**Consignation minimale obligatoire : 10% : **3.800,00€**  
**TROIS MILLE HUIT CENT EUROS****

Fait à GRASSE  
Le 30 AVRIL 2024

Maître Sarah SAHNOUN  
Avocat au Barreau de GRASSE  
18 boulevard Carnot, 06400 CANNES

**ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**(BARREAU DE GRASSE)**

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 :

- **ANNEXE 1** Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie en original du 29/02/2024 + fiche immeuble
- **ANNEXE 2** : copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 26/04/2024
- **ANNEXE 3** : Le Procès-verbal de description effectué par Me LEPECULIER Commissaire de Justice à CANNES en date du 26/03/2024 + bail commercial + diagnostics