

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSE ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilière près le Tribunal Judiciaire de NICE au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

**A NICE (0600)**

**Dans un ensemble immobilier dénommé « Le Lyautey »**

**51 avenue Henri Matisse**

**Un appartement au 2<sup>ème</sup> étage de l'escalier A du bâtiment 5 et une cave au sous-sol du bâtiment 5 formant respectivement les lots 434 et 403 de l'état descriptif de division avec les tantièmes indivis dans les parties communes afférents à ces lots**

## **PROCEDURE ET NOMS DES PARTIES**

**La vente est poursuivie aux requêtes et diligences de :**

**Le Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier LE LYAUTHEY**, situé 51 Avenue Henri Matisse à NICE (06200), immatriculé sous le n°AA8742892 et représenté par son Syndic en exercice, la SARL CABINET SALMON, dont le siège social est 7 Boulevard du Parc Impérial à NICE (06000), agissant par son Gérant en exercice, Monsieur Philippe SALMON, domicilié es-qualités audit siège, dûment habilitée par délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 12 avril 2023

Ayant pour Avocat : **Madame le Bâtonnier Marie-Christine MOUCHAN**, Avocat inscrit au Barreau de NICE, y demeurant 37 Boulevard Victor Hugo, au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour eux sur les présentes et sur les suites de la saisie immobilière

**CONTRE :**

\*\*\*

## **PROCEDURE :**

Selon acte de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à NICE, en date du 19 juin 2024, le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « Le Lyautey » a fait délivrer à \*\*\* un commandement de payer valant saisie immobilière

En vertu d'un jugement rendu par la 4<sup>ème</sup> Chambre Civile du Tribunal Judiciaire de NICE le 20 novembre 2023 signifié le 24 novembre 2023 et définitif.

Et ce pour obtenir paiement de la somme en principal, intérêts et frais de 11.747,67 €, selon décompte arrêté au 30 novembre 2023 ci-après :

- Principal :	9.446,65 €
- Intérêts au taux légal sur 9.408,53 € du 11.08.2021 au 24.01.2024 :	997,16 €
- Intérêts au taux légal majoré du 25.01.2024 au 01.04.2024 :	315,68 €
- Intérêts postérieurs	MEMOIRE
- Dommages et intérêts :	800,00 €
- Intérêts au taux légal du 20.11.2023 au 24.01.2024 :	84,78 €
- Intérêts au taux légal majoré du 25.01.2024 au 01.04.2024 :	26,84 €
- Indemnité article 700 :	1.000,00 €
- Intérêts au taux légal du 20.11.2023 au 24.01.2024 :	105,99 €
- Intérêts au taux légal majoré du 25.01.2024 au 01.04.2024 :	33,55 €
- Intérêts postérieurs	MEMOIRE
- Dépens :	1.437,02 €
- A déduire, acompte du 02.01.2024	- 1.000,00 €
- A déduire, acompte du 15.01.2024	- 1.000,00 €
- A déduire, acompte du 05.02.2024	- 500,00 €
<b>TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE :</b>	<b>11.747,67 €,</b>

outre le coût du commandement et sous réserve de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au 1<sup>er</sup> avril 2024, date de l'arrêté des comptes.

Ce commandement de payer valant saisie est demeuré sans effet.

Il a été régulièrement publié auprès du Service de la Publicité Foncière de NICE le 28 juin 2024 Volume 0604P01 2024 S n° 122.

Selon exploit de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à NICE, en date du 2 août 2024, le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « Le Lyautey » a fait délivrer à \*\*\* une

assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de NICE du jeudi 17 octobre 2024 à 9h00.

Une copie de cet acte demeure annexée aux présentes.

## **EN CONSEQUENCE :**

Il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de NICE à la vente aux enchères publiques en un seul lot des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie :

## **DESIGNATION :**

Dans l'ensemble immobilier dénommé « LE LYAUTHEY » situé 51 avenue Henri Matisse à NICE (06200) comprenant six blocs, savoir Blocs I à V élevés sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et quatre étages et un Bloc Boutiques élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et un étage, le tout cadastré Section OC n° 218 pour une contenance de 1 ha 50 a 71 ca :

- Le lot n° 403 consistant en une cave au sous-sol du Bâtiment 5 et les 4/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- Le lot n° 434 consistant en un appartement au 2<sup>ème</sup> étage de l'escalier A du Bâtiment 5 et les 71/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans exception ni réserve.

## **DESCRIPTION – OCCUPATION**

Il résulte du procès-verbal descriptif dressé le 16 juillet 2024 par Maître Florian AUBRY, Commissaire de Justice, que les biens saisis sont actuellement occupés par le débiteur saisi, lequel a consenti à ce que Maître AUBRY puisse procéder à ses opérations.

L'appartement lot n° 434 se compose d'un séjour et trois chambres. La salle de séjour et deux chambres ouvrent sur un balcon. L'appartement comprend également une cuisine et une salle de bains qui ouvrent sur une loggia dans laquelle est installée une buanderie.

Les wc sont indépendants.

Le tout est en bon état d'entretien, et plus amplement décrit dans le procès-verbal descriptif ci-annexé.

La cave n° 403 est totalement encombrée par divers objets mobiliers qui rendaient l'accès impossible le jour de la visite de l'huissier.

Sont également annexés au présent cahier des conditions de vente :

- Un certificat de superficie dont il résulte que la surface loi Carrez totale de l'appartement lot n° 434 s'établit à 74,21 m<sup>2</sup>, la surface du balcon étant de 16,62 m<sup>2</sup> ;
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) faisant apparaître que l'appartement est au niveau C de consommation énergétique ;
- Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante négatif ;
- Un rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment négatif ;
- Un état de l'installation intérieur d'électricité dont il résulte que l'installation intérieure d'électricité de l'appartement comporte 2 août :
  - L'une sur l'appareil général de commande et de protection qui ne comporte pas de dispositif assurant la coupure d'urgence à l'origine de l'installation électrique,
  - L'autre sur des matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension par défaut de protection mécanique des conducteurs.

Il a été impossible d'accéder à la cave en raison de son encombrement.

- Un état des risques et pollutions

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME – DROIT DE PREEMPTION**

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui seront ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Une note de renseignements d'urbanisme élaborée par le Cabinet TOMBAREL le 2 août 2024 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte que l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain simple, et donc soumis éventuellement à ce titre à l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

Il est ici précisé que la Commune de NICE a fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et que l'exercice du droit de préemption est dès lors transféré à Monsieur le Préfet du département des Alpes-Maritimes.

## **CADASTRE**

Un extrait cadastral modèle 1 sera annexé au présent cahier des conditions de vente dès que le Centre des Impôts Fonciers de NICE aura trouvé le temps de le délivrer.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartiennent au débiteur saisi pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Michel SERVAN, alors Notaire à NICE, le 8 janvier 2009, publié au 2<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de NICE le 3 février 2009, sous les références 0604P02 2009P 473.

Conformément aux dispositions de l'article 2208 alinéa 2 du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexacititudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

## **COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier « Le Lyautey » est régi par un état descriptif et Règlement de Copropriété dressé par Maître Jacques PASQUALINI, alors Notaire à NICE, le 31 mars 1960 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de NICE le 4 juin 1960 Volume 2861 n° 6.

Cet acte a été modifié :

- par un additif à cahier des charges reçu par Maître Jacques PASQUALINI le 7 septembre 1960 publié le 15 septembre 1960 Volume 2910 n° 32
- par un acte modificatif du cahier des charges reçu par Maître Jacques PASQUALINI
- par un acte rectificatif du cahier des charges reçu par Maître Jacques PASQUALINI le 22 septembre 1966 publié le 12 octobre 1966 Volume 5010 n° 12
- par un modificatif à l'état descriptif et Règlement de Copropriété reçu par Maître PASQUALINI le 29 juillet 1974 publié le 10 septembre 1974 Volume 1294 BP n° 7
- par un modificatif à état descriptif de division reçu par Maître Olivier JOLLY, Notaire à NICE, le 11 décembre 2013 publié au 2<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière le 6 janvier 2014 Volume 0604P022014P36.

## **TAXE A LA VALEUR AJOUTEE**

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte des saisis et sous réserve de ses droits à déduction.

## **SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE**

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées in fine au présent cahier, le futur adjudicataire devra à peine de réitération des enchères, payer intégralement son prix d'adjudication dans les deux mois de l'adjudication définitive, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats au barreau de NICE, d'ores et déjà désigné comme séquestre.

A l'expiration de ce délai de deux mois, le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal.

Passé un délai de QUATRE MOIS après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera majoré de 5 points.

L'adjudicataire devra se référer à l'article 15 précité du cahier des clauses et conditions générales de la vente pour en connaître toutes les autres obligations.

## **CLAUSES SPECIALES**

L'adjudicataire ne pourra pas 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 ci-dessus.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R.322-65 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. En ce cas, il en assumera le coût, sans recours.

## **DISPOSITIONS FISCALES**

### **1. Droits de mutation ou TVA**

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

- A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il en supporterà la charge
- B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable.
  - a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la taxe calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.
  - b – Si le débiteur saisi est le redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
  - Le montant de la TVA sera égal à la différence entre d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
  - Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.
- C) Si l'adjudicataire a la qualité de marchand de biens :
- a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
  - b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables

### **2. Représentation fiscale du vendeur**

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personnes et assimilés, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,
- et si de ce fait l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

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

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

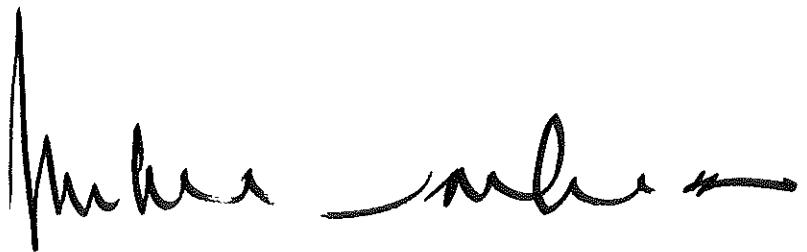
Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

#### **MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

**QUARANTE MILLE EUROS  
(40.000 €)**

Fait à Nice, le 8 août 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mme [unclear]" followed by a surname.

**ANNEXES*****Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière***

Historique : Annexe 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.

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIERE<sup>35</sup>**

**Chapitre Ier : Dispositions générales****ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

**ARTICLE 2 – 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. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

<sup>35</sup> Mis à jour en 2008 au vu :

- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.311-1 à L.334-1) et du

décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPCE (art. R.311-1 à R.334-3)

- du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

#### **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 : Enchères

### **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 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'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 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 – SURENCHERE**

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 surenchériseurs, 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 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 – 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 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 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 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 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 postérieures à 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 JOUSSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

##### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

**ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

**ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

\* \*  
\*

