

**VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE**

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

**AUDIENCE D'ORIENTATION**

DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN (VAR)

**LE VENDREDI HUIT SEPTEMBRE  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
A NEUF HEURES  
(Vendredi 8 septembre 2023 à 9h00)**

**MISE A PRIX**

**HUIT MILLIONS D'EUROS  
(8.000.000,00 €)**

A laquelle seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300) siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Rue Pierre Clément, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

**A SAINT RAPHAËL (83700)**

**LIEUDIT « LE TRAYAS »  
ROUTE NATIONALE 98  
120 ET 180 ROUTE DES ESCALLES**

**UNE PROPRIETE COMPRENANT :**

**UNE VILLA INDIVIDUELLE  
UNE PETITE MAISON INDEPENDANTE**

**PROCEDURE DE SAISIE :**

**Saisie immobilière à l'encontre de :**

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING (MONACO),** Société Anonyme Monégasque au capital de 7.650.000,00 €, dont le siège social à MONACO (98000), 11 avenue de Grande-Bretagne, immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de MONACO sous le n° 96S03214, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié es-qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de **Maître Jean-Bernard GHRISTI** avocat au barreau de DRAGUIGNAN dont le siège social est à SAINT RAPHAEL (83700) 15 rue Jean Aicard, lequel domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

Ayant pour avocat plaidant, **Maître Maxime ROUILLOT**, avocat au barreau de NICE, Membre de la SELARL D'AVOCATS ROUILLOT – GAMBINI, avocats aux barreaux de NICE et GRASSE, dont le siège social est à NICE (06000), 12 Boulevard Carabacel,

Suivant commandement de payer valant saisie délivré par la SCP ODIN MELIQUE PINTO, Commissaires de Justice associés à DRAGUIGNAN (83), en date du 20 février 2023, publié auprès du Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2 (83), le 19 avril 2023 volume 2023 S numéro 50.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Stéphane SERRATRICE, Notaire à ANTIBES (06), membre de la SCP FALGON CLEMENT DJIAN et SERRATRICE, le 6 octobre 2011, contenant :

- Dépôt de pièces, savoir :
  - ▶ original du contrat de crédit consenti le 3 octobre 2011 à la société FOREST HOLDING SCI d'un montant en principal de 18.750.000 Euros (DIX HUIT MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS) pour une durée de cinq ans, non renouvelable, remboursable *in fine*, productif d'intérêts au taux EURIBOR 3 mois majoré de 1,72% par an.
- Reconnaissance de dette par la Société FOREST HOLDING SCI selon les conditions ci-dessus
- Affectation hypothécaire par la SCP HELICO.

⇒ La copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Stéphane SERRATRICE, Notaire à ANTIBES (06), membre de la SCP CLEMENT DJIAN et SERRATRICE, le 19 janvier 2018 contenant :

- Avenant à l'acte de prêt consenti au profit de la société FOREST HOLDING SCI,
- Nouvelle affectation hypothécaire par la SCP HELICO au profit de la SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING (MONACO).

Le poursuivant a, suivant exploit du 20 février 2023 du commissaire de justice susnommé, fait commandement à la SCP HELICO de lui payer et pour lui au commissaire chargé de recevoir et donner bonne et valable quittance, la somme totale de 10.481.283,61 Euros, selon décompte arrêté à la date du 20 février 2023, et détaillé au commandement de payer valant saisie, à savoir :

Principal au 5/10/2021  
Ci .....18 750 000,00 €

Intérêts de retard sur le capital du 05/10/2021 au 12/11/2021  
au taux EURIBOR 3 mois + 1.57 %  
Ci .....59 415,63 €

Remboursement partiel  
par collatéral au 12/11/2021  
Ci ..... - 8 777 687,70 €

Montant dû au 12 novembre 2021 ..... 10 031 727,93 €

Intérêts de retard du 13/11/2021 au 20/02/2023  
au taux EURIBOR 3 mois + 1.57 %  
Ci ..... 449 555,68 €

**TOTAL DU AU 20 FEVRIER 2023.....10 481 283,61 €**

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321 – 3 du Code de Procédure Civile d'Exécution, c'est-à-dire :**

- La constitution de Maître Jean-Bernard GHRISTI demeurant 15 rue Jean Aicard - 83700 SAINT RAPHAEL, pour la SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING (MONACO) avec élection de domicile en son cabinet ;
- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- Le décompte des sommes réclamées en principal et intérêts échus ;
- L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai d'un mois, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du Bureau du Service de la Publicité foncière de DRAGUIGNAN 2 (Var).

- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en séquestre ;
- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à au commissaire de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), siégeant en ladite ville, Cité Judiciaire, rue Pierre Clément ;
- L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation ;
- Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie auprès du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2 (Var), comme indiqué ci-dessus.

Le Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2 (Var), a délivré :

- le 20 avril 2023, un état hypothécaire sur formalité certifié au 19 avril 2023, date de publication du commandement de payer valant saisie, ci-annexé après mention.

Par exploit du 12 juin 2023 délivré par la SCP ODIN MELIQUE PINTO, Commissaires de Justice associés à DRAGUIGNAN (83), la SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING (MONACO) a fait délivrer à la SCP HELICO une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83), pour l'audience d'orientation du vendredi 8 septembre 2013 à 9 heures.

**AUDIENCE D'ORIENTATION**  
**VENTE FORCEE**

L'audience d'orientation aura lieu le vendredi 8 septembre 2023 à 9 heures.

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code de Procédure Civile d'Exécution ci-après reproduit :

**Article R 322 - 15 :**

*A l'audience d'orientation le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311 - 2, L 311 - 4 et L 311 - 6 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans ses conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.*

Dès lors, si la vente forcée est ordonnée, l'adjudication aura lieu en **UN LOT** pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

**HUIT MILLIONS D'EUROS**  
**[8.000.000,00 €]**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), Cité Judiciaire, à la vente aux enchères publiques, en UN SEUL LOT, des immeubles désignés ainsi qu'il suit :

**DESIGNATION DES BIENS A VENDRE (selon titre)**

Sur la commune de SAINT-RAPHAËL (83700), lieudit « Le Trayas », route nationale 98, 120 et 180 route des Escalles, consistant en UNE PROPRIETE comprenant :

- 1) Une villa composée de :
  - au niveau piscine : hammam, sauna, cave,
  - au niveau -1 : quatre chambres avec chacune une salle de bains et un water-closet
  - au niveau 0 : entrée, cuisine, séjour salle à manger, trois chambres avec chacune une salle de bains et un water-closet, petite buanderie,
  - au niveau 1 : salon-coin feu, petite salle de cinéma.
- 2) Une petite maison avec accès indépendant, comprenant :
  - Au niveau bas : petite pièce, petite chambre, dégagement, water-closet, salle de bains,
  - Au niveau haut : garage, lingerie, séjour, salle à manger, cuisine, petite mezzanine, deux chambres avec chacune salle d'eau et water-closet dont une avec petite mezzanine.
- 3) Garage à bateau
- 4) Piscine
- 5) Terrain attenant avec accès privatif à deux plages.

L'entière propriété figurant au cadastre sous la section BN numéro 39 pour une contenance de 20a 55ca et section BN numéro 45 pour une contenance de 17a 80ca, soit une contenance totale de 38a 35ca.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Il a été établi par la SCP ODIN MELIQUE PINTO, Commissaires de Justice associés à DRAGUIGNAN (Var), le 29 mars 2023, un procès-verbal descriptif des lieux saisis dont s'agit, lequel demeure annexé au présent cahier.

Ont également été établis à la date du 29 mars 2023 les diagnostics techniques, lesquels demeurent annexés au présent cahier, et desquels il ressort :

- Surface habitable totale : 446,08 m<sup>2</sup>
- Autres surfaces : 29,96 m<sup>2</sup>
  
- Etat termites : absence
- Etat amiante : absence
  
- Diagnostic de performance énergétique :
  - Consommation énergétique : classe C
  - Emission de gaz à effet de serre : classe A

### **OCCUPATION**

Le commissaire de justice mentionne aux termes de son Procès-verbal de description :

*« Le bien immobilier est actuellement vide de tout occupant mais entièrement meublé.*

*Le bien est actuellement inoccupé lors de mes opérations mais ferait l'objet de locations saisonnières en été.*

*Il n'existe pas de contrat de location connu pour ce bien lors de mes opérations. »*



### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la société dénommée SCP HELICO pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître SERRATRICE, Notaire à ANTIBES, le 6 octobre 2011 et publié le 2 novembre 2011 volume 2011 P numéro 12514.

### **SERVITUDES**

L'état hypothécaire ci-annexé ne révèle aucune servitude autre que celles pouvant résulter des documents d'urbanisme.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie-immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrances des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme, et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Il a été délivré par le maire de la commune de SAINT RAPHAËL le 9 février 2023 deux certificats d'urbanisme, ci-après demeurés annexés.

Sont également demeurés ci-annexés deux extraits de plan cadastral.

L'adjudication devra en outre se conformer aux clauses imprimées ci-après annexées.

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation du bien vendu au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des conditions de vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

## 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 suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI)

Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,

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 TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b – Si le débiteur saisi est 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.

Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- 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 personne et assimilée, 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.

## ***PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :***

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- Etat hypothécaire sur formalité
- Assignation
- Procès-verbal descriptif
- Rapport diagnostics techniques
- Documents d'urbanisme

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat  
créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du  
CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018,  
DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 –  
JO du 7 mars 2019

### **Chapitre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **Chapitre II : Enchères**

### **ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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

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

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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

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

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

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

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

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



## **Chapitre III : Vente**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains 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 ÉMOLUMENTS**

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

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

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

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

## **ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Arrêté, fait et dressé par Maître Jean-Bernard  
GHRISTI,  
Avocat  
A SAINT-RAPHAEL, le 12 Juin 2023

**Jean-Bernard GHRISTI**  
Avocat au Barreau de Draguignan  
15 Rue Jean Aicard - 83700 SAINT-RAPHAEL  
Tél. : 04 94 55 13 86 / [avocat@ghristi.com](mailto:avocat@ghristi.com)