

CAHIER DES CHARGES

Clauses et Conditions

LICITATION

Audience de vente : 07 mai 2026

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Madame Susanne HOFFMANN épouse GURNY, née le 11 mars 1970 à LINDENBERG IN ALLGAU (Allemagne), de nationalité allemande, désigner en communication, demeurant Braillestrasse 4 12165 BERLIN (Allemagne)

Ayant pour avocat **Maître Jérôme LACROUTS** membre de la SELARL JEROME LACROUTS AVOCATS, Avocat au Barreau de NICE, demeurant Villa Elsa, 11 rue Guiglia (06000), lequel se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

EN PRESENCE DE :

Madame Annette HOFFMANN, née le 02 novembre 1967 à BERLIN (Allemagne), de nationalité allemande, consultante fiscal domiciliée Müllenhofweg 46d, Hambourg (22607), Allemagne

COINDIVISAIRE

EN VERTU DE

En exécution d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de NICE en date du 04 juillet 2024 (RG 23/00608) dont le dispositif est le suivant :

*Le Tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, au fond,
Vu les article 815 et suivants du Code civil,*

Ordonne la cessation de l'indivision successorale existante entre Madame Susanne HOFFMANN épouse GURNY et Madame Annette HOFFMANN,

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de feu Margot Renate HEINRICH épouse HOFFMANN née le 7 mars 1937 à Berlin et décédée le 21 août 2003 à Berlin,

Vu l'article 1364 du Code de procédure civile

Désigne Maître Canelle WEINSTEIN 455 Promenade des Anglais 06200 NICE pour procéder auxdites opérations,

Commet le président de la 3ème chambre du tribunal judiciaire de Nice ou le juge chargé de le remplacer ou suppléer pour surveiller les opérations de partage (adresse courriel de correspondance : jcs.civil.tj-nice@justice.fr)

RAPPELLE que le notaire désigné:

- devra réclamer des copartageant le versement d'une provision suffisante pour couvrir l'émolument correspondant aux actes à dresser ainsi que, le cas échéant, les frais et débours (article R 444-61 du code de commerce) ;

-pourra se faire remettre tous les relevés de compte, les documents bancaires, comptables ou fiscaux et tous autres documents dont il estimera la production nécessaire, en intervenant directement tant auprès des parties qu'auprès des tiers sans que ces derniers puissent invoquer le bénéfice du secret professionnel, qu'il pourra également accéder notamment aux fichiers FICOPA, FICOVIE, OEIL, UNOFI entreprise ;

-pourra s'adjoindre tout sapiteur de son choix dont le concours sera nécessaire pour l'accomplissement de sa mission, notamment aux fins d'évaluation des biens immobiliers ;

-qu'en cas de désaccord sur le choix d'un expert dont le concours serait nécessaire, le juge commis sera saisi en vue de la désignation en application de l'article 1365 du code de procédure civile ;

Dit qu'en cas d'empêchement du notaire, il sera pourvu à son remplacement à la requête de la partie la plus diligente ;

Rappelle que si les parties parviennent à un accord sur un partage amiable, il sera loisible au notaire saisi de dresser l'acte liquidatif et l'acte de partage sans nécessité d'homologation judiciaire, mais en vue d'en informer le juge commis en application de l'article 1372 du code de procédure civile ;

Rappelle qu'en cas de difficulté il appartiendra au notaire de rendre compte au juge commis en application de l'article 1365 du code de procédure civile et de solliciter de ce dernier toutes mesures utiles, un état liquidatif devant être dressé dans le délai d'un an de l'article 1368 du même code, sauf suspension dans les cas énumérés à l'article 1364 ou prorogation autorisée pour un délai supplémentaire d'un an en application de l'article 1370 ;

Dit qu'en cas de désaccord entre les copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier devra transmettre au juge commis un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties ainsi que le projet d'état liquidatif, conformément aux dispositions de l'article 1373 du code de procédure civile,

Rappelle qu'en application de l'article 1374 du code de procédure civile, toutes les demandes faites en application de l'article 1373 entre les mêmes parties, qu'elles émanent du demandeur ou du défendeur, ne constituent qu'une seule et même instance. Toute demande distincte est irrecevable à moins que le fondement des prétentions ne soit né ou ne soit révélé que postérieurement à l'établissement du rapport du juge commis prévu à l'article 1373 ;

Préalablement auxdites opérations et pour y parvenir, ordonne que sur requêtes, poursuites et diligences de Madame Susanne HOFFMANN épouse GURNY, en présence des copartageant sus-visés ou eux dûment appelés, et après accomplissement des formalités prescrites par la loi, il soit procédé à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de Nice, et sur le cahier des charges qui sera dressé et déposé au greffe par Maître Martine WOLFF, avocat au barreau de Nice, ou à défaut par l'avocat de la partie la plus diligente, à la vente aux enchères des biens suivants constituant un appartement situé :

36 Boulevard de la Corne d'Or (Appartement n°7) à Villefranche-Sur-Mer (06230), dont les références cadastrales sont :

-Section : AV

-N° de plan : 0371

-N° de lot : 3 et 14

-Lieu-dit : 9 ESC DE CAMPO QUADRO

-Surface, contenance cadastrale : 00ha 32a 27ca

Il résulte d'un procès verbal du cadastre n°662M en date du 28 septembre 1994; dûment publié au service de la publicité foncière de Nice, le 21 octobre 1994, volume 1994DP numéro 5846 que la parcelle AV 371 est issue des parcelles AV213, 214, 215, 216 et 218.

Fixe la mise à prix à 400.000 € avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes ;

Rappelle l'application des dispositions de l'article 1277 du code de procédure civile, dans le cas d'enchères n'atteignant pas le montant de la mise à prix même rabaisée ;

Dit qu'il sera inséré au cahier des charges la clause d'attribution suivante:

« Le colicitant, qui a été déclaré adjudicataire, pourra faire mention dans sa déclaration d'adjudication de sa volonté de se faire attribuer le bien pour la somme indiquée au jugement d'adjudication. Cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble et de la part des autres colicitants, de le lui attribuer dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication. En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif. »

Dit que le demandeur fera établir par tout commissaire de justice de son choix territorialement compétent un procès-verbal de description du bien et que l'huissier ainsi désigné fera procéder à deux visites du bien à vendre hors dimanches et jours fériés, en se faisant assister en tant que de besoin d'un serrurier et de la force publique ;

Dit que le commissaire de justice se fera assister lors d'une visite d'un expert chargé à la diligence du demandeur d'établir ou actualiser les diagnostics amiante, termites, plomb, énergétique, métrage loi Carrez, et tous autres diagnostic réglementaires ;

Dit que la désignation de commissaire de justice et les dates de visites devront être signifiées au plus tard 5 jours avant la date fixée ;

Dit qu'en cas d'absence de l'occupant dans les locaux il sera procédé selon les modalités prévues aux articles L 142-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

Dit que la publicité de la vente sera assurée dans un délai de 2 mois précédant la date de l'audience d'adjudication et qu'il pourra être procédé à une publication à cet effet dans un journal de la presse locale (Nice Matin ; La Tribune...) et sur internet,

Dit qu'une photographie pourra être ajoutée aux publicités légales ;

Ordonne la publication du présent jugement au service de la publicité foncière compétent ;

Rappelle que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de plein droit,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage et seront répartis entre les coindivisaires au prorata de leurs droits respectifs.

Ce jugement est définitif (le certificat de non-appel est annexé au présent cahier).

Il a été publié au Service de la publicité foncière de NICE le 29 janvier 2025
volume 2025P numéro 2235.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Selon le titre :

L'appartement situé au 36 BD de la Corne d'Or (Appartement n°7) à Villefranche-Sur-Mer (06230), dont les références cadastrales sont :

-Section : AV

-N° de plan : 0371

-N° de lot : 3 et 14

-Lieu-dit : 9 ESC DE CAMPO QUADRO

-Surface, contenance cadastrale : 00ha 32a 27ca

Il résulte d'un procès verbal du cadastre n°662M en date du 28 septembre 1994 ; dûment publié au service de la publicité foncière de Nice, le 21 octobre 1994, volume 1994DP numéro 5846 que la parcelle AV 371 est issue des parcelles AV213, 214, 215, 216 et 218.

LOT 3 : une CAVE

LOT 4 : un APPARTEMENT à l'étage composé d'une pièce principale, une cuisine, une chambre et une salle de bains avec WC et une terrasse en façade sud avec vue mer.

Surface totale loi Carrez pour les deux lots : 55,32 m²

L'accès se situe en empruntant un escalier extérieur dénommé Escalier de Campo Quadro, depuis un portillon situé à gauche du bâtiment.

Le jardinet après la première porte à droite en descendant les escaliers est une partie privative dépendant de l'appartement.

A la sortie du logement se situe un petit local à usage de remise servant à stocker le matériel de jardin. Ce local est également une partie privative.

OCCUPATION :

Selon procès-verbal descriptif dressé le 19 novembre 2025 par Maître BAUCHE, Commissaire de justice à NICE, le bien semble occupé ou avoir été occupé, sans que l'on puisse identifier les occupants.

Il est noté en page 23 :

Madame GURNY me précise ne pas savoir qui occupe ce logement et que plusieurs clés ont été détenues par des agents immobiliers.

Elle ne peut me donner plus de précision.

Ce logement semble occupé ou avoir été occupé, quelques vêtements, jeux d'enfants, réfrigérateur est allumé mais quasiment vide.

Aucun document trouvé sur place n'a permis d'identifier les occupants.

Le procès-verbal descriptif des lieux est annexé au présent cahier des conditions.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Acquisition par Madame Margot Renate HEINRICH épouse HOFFMANN et Monsieur Heinz Franz HOFFMANN selon acte reçu par Maître MOTTET, Notaire à BEAULIEU SUR MER le 02 juillet 1986 publié le 18 août 1986 vol 86DP3083.

Entrée dans le patrimoine des indivisaires selon certificat d'hérédité commun délivré le 27 février 2004 par le Tribunal de Shöneberg (Allemagne).

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET DROIT DE PREEMPTION

Une note d'urbanisme informative a été établie par le Cabinet TOMBAREL et est annexée au présent cahier.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme, des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements, sauf à faire valoir les uns et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

COPROPRIETE

Le Syndic de la copropriété est FORIMMO, situé 31ter rue Barla à NICE (06000).

Le montant des charges est de 417 euros par trimestre.

A la connaissance de la requérante, aucun procès n'est en cours dans la copropriété.

AUDIENCE D'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en l'audience du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE, le :

Jeudi 07 mai 2026 à 09 heures

**Sur la mise à prix de 400 000 € (quatre cent mille euros)
Avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes**

CONDITIONS GÉNÉRALES

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et, pour partie, du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

Article 2 – 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 les parties 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.

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

Article 7 – 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 8 – 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.

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 9 – Surenchère

La surenchère est régularisée sous la constitution d’un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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

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 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 2212 du code civil.

L’enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu’à la nouvelle vente. Le taux d’intérêt sera majoré de 5 points à l’expiration d’un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

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

Si le prix de la 2^{de} vente est supérieur à la 1^{ère}, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 12 – Séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de la CARPA, désigné en qualité de séquestre.

Article 13 – Versement du prix de vente

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

Article 14 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

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

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.

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 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

CLAUSE SPECIFIQUE

En vertu du jugement précité du rendu par le Tribunal judiciaire de Nice le 04 juillet 2024 (RG 23/00608), il est stipulé dans le cahier des charges de la vente la clause spécifique suivante :

Dit qu'il sera inséré au cahier des charges la clause d'attribution suivante:

« Le colicitant, qui a été déclaré adjudicataire, pourra faire mention dans sa déclaration d'adjudication de sa volonté de se faire attribuer le bien pour la somme indiquée au jugement d'adjudication. Cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble et de la part des autres colicitants, de le lui attribuer dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication. En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif. »

Fait et rédigé par l'avocat poursuivant, le 16 janvier 2026

--oo0oo--

ANNEXES

Suivent les pièces :

- Jugement rendu par le tribunal judiciaire de NICE le 04 juillet 2024 (RG 23/00608)
- Certificat de non appel
- Procès-verbal descriptif qui renseigne, notamment, sur l'occupation, avec dossier de diagnostics techniques
- Note d'urbanisme
- Relevé cadastral de propriété
- Etat hypothécaire