

Maître Jérôme LACROUTS  
SELARL LACROUTS AVOCATS  
Avocat au Barreau de NICE  
Villa Elsa – 11 Rue Guiglia  
06000 NICE

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des dispositions applicables au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

## I – CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et conditions auxquelles seront adjugées à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de NICE, Juge de l'Exécution Immobilière, au Palais de Justice de ladite ville, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT, les parties d'immeuble dont la désignation suit :

**UN APPARTEMENT (Lot 201)** de 18,80 m<sup>2</sup>, situé au niveau R+5 d'un ensemble immobilier dénommé « Les Lauréades de Nice », 76 Route de Turin, 06000 NICE.

### QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête de :

**LE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 124.821.703 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, ayant son siège social 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice audit siège, venant aux droits de la S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE société anonyme au capital de 52.500.000 EUR, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° B 391 799 764 ayant son siège social 7 rue du Docteur Jean Fiolle – 13000 MARSEILLE, en vertu de la fusion par voie d'absorption suivant Assemblée Générale Extraordinaire en date des 13 et 15 décembre 2009.

Ayant pour avocat constitué **Maître Jérôme LACROUTS**, avocat au **barreau de NICE**, **SELARL Jérôme LACROUTS Avocats**, Avocats, dont le siège est à NICE (06000), 41 Villa Elsa, 11 Rue Guiglia.

A l'encontre de :

**Mademoiselle Rossana ALBA** née le 5 juin 1968 à MEXICO CITY (Mexique), célibataire, de nationalité Italienne, Assistante commerciale, ayant demeuré anciennement à MILAN (Italie), Via Carlo Farini numéro 8 puis également en France à LA TURBIE (06320), chez Monsieur Kucha Philippe au 26 Route de Mont Agal et actuellement demeurant en Italie, à MILAN (20158), Piazzale Nigra Costantino 1.

### TITRE EXECUTOIRE

La vente a lieu en vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte de vente par la Société dénommée « SARL 76 ROUTE DE TURIN » à Madame Rossana ALBA, contenant prêt par le CIFD, du ministère de Maître LALLEMANT, notaire associé à NICE en date du 22 juin 2006,
- Un privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle pris le 21 juillet 2006, Volume 2006 V, numéro 2879,
- Un courrier recommandé adressé par le CIFD en français et en italien à Madame ALBA ROSANA, à MILAN 20158, Piazzale Nigra Costantino 1, le 26 janvier 2024 et signifié par acte de la SELAS ROGUET CHASTAGNARET MAGAUD, Commissaires de Justice à LYON, le 6 février 2024, valant mise en demeure dont une copie a été également adressée à l'adresse de Madame ROSSANA ALBA à LA TURBIE,
- Un courrier recommandé adressé par le CIFD en français et en italien à Madame ALBA ROSANA, à MILAN 20154, Via Carlo Farini 8, le 21 novembre 2023 et signifié par acte de la SELAS ROGUET CHASTAGNARET MAGAUD, Commissaires de Justice à LYON, valant mise en demeure dont une copie a été également adressée à l'adresse de Madame ROSSANA ALBA à LA TURBIE,
- L'échéance intervenue en juin 2023 soit à l'expiration de la durée maximale de la période d'anticipation de deux ans puis suivie d'une durée initiale de quinze ans,
- Un procès-verbal de saisie attribution des créances à exécution successives, du ministère de la SELAS ROGUET CHASTAGNARET MAGAUD, commissaires de justice à LYON, en date du 29 mars 2024 dénoncé par même ministère le 5 avril 2024,
- Un tableau d'amortissement faisant apparaître les dates d'échéances, le déblocage des sommes en 2006 et les intérêts intercalaires.

### DÉCOMPTE DES SOMMES DUES

Solde débiteur au 26 janvier 2024 comprenant le capital restant du au terme du tableau d'amortissement et les intérêts échus à cette date	95.330,34 €
Indemnité contractuelle égale à 7 % des sommes dues (article 7, C-1, page 17 du cahier des charges et des conditions générales des prêts immobiliers)	6.669,92 €
Intérêts courus à compter du 27 janvier 2024 au 20 septembre 2024 au taux conventionnel révisable égal au taux interbancaire offert en euros à trois mois (TIBEUR 3 mois), taux de référence augmenté de 1,65 points d'intérêt, soit actuellement 4,75 %	2.952,63 €

Intérêts courus du 20 septembre 2024 au règlement au taux conventionnel révisable égal au taux interbancaire offert en euros à trois mois (TIBEUR 3 mois), taux de référence augmenté de 1,65 points d'intérêt, soit actuellement 4,75 %, que le CIFD offre de calculer à première demande de Madame ALBA si elle manifeste sa volonté de payer	Mémoire
<b>Total sauf mémoire</b>	<b>104.952,89 €</b>

Etant précisé que le compte ci-dessus a été arrêté à la date du 20 septembre 2024.

Le coût du présent acte et tous autres frais accessoires et légitimes, même frais de mise à exécution s'il y a lieu, exposés ou à exposer, jusqu'au jour du règlement définitif, offrant de les liquider en cas de paiement	mémoire
Le montant du droit proportionnel fixé par le tarif des Commissaires de Justice, calculé sur la somme de 104.952,89 € à réajuster au jour du règlement définitif sur le montant total des sommes encaissées	
Sous réserve de tous autres dus, droits et actions, intérêts, frais de mise à exécution, et notamment de se prévaloir de toutes les clauses insérées dans les conditions générales de l'acte de prêt.	mémoire

Etant précisé qu'en date du 18 février 2025, le Crédit Immobilier de France a reçu la somme de 2.600 Euros suite à une saisie des loyers et qu'il n'est pas exclu que des versements postérieurs interviennent.

#### COMMANDEMENT DE PAYER

Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, a été signifié à Mademoiselle Rossana ALBA suivant exploit de la SAS SORRENTINO BRUNEAU en date du 27 mars 2025 d'avoir à régler les sommes ci-dessus.

Ce commandement de payer valant saisie, demeuré infructueux, a été publié au Service de la Publicité Foncière de NICE le 9 mai 2025, volume 0604P05 2025 S, numéro 81.

Une copie de l'état hypothécaire délivré sur publication de ce commandement est annexée ci-après.

## AUTRES ACTES ET JUGEMENTS

Par ailleurs le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT CIFI D a fait délivrer à Mademoiselle Rossana ALBA suivant exploit de la SAS SORRENTINO BRUNEAU en date du 07 juillet 2025, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de NICE, dont une copie est ci-après annexée.

### AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le Jeudi 23 octobre 2025 à 9 H 00.

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

*"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 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 des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur."*

### DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

**UN APPARTEMENT (Lot 201)** de 18,80 m<sup>2</sup>, situé au niveau R+5 du corps de bâtiment A, portant la référence A-510 sur le plan du niveau R+5 du bâtiment, comprenant :

Entrée avec bloc cuisine, séjour, salle d'eau avec douche et W.C.,  
Avec 38/10.000èmes des parties communes Générales.

sis à NICE (06000), dans un ensemble immobilier dénommé « Les Lauréades de Nice », 76 Route de Turin.

Cadastré Section IO numéro 15 lieudit « Route de Turin » pour une contenance de 22 a 35 ca.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif - règlement de copropriété et cahier des charges publié le 13 octobre 2005, Volume 2005 P, numéros 8972 et 8973.

Lesdits biens ont fait l'objet d'un Procès-Verbal de description dressé par la SAS SORRENTINO BRUNEAU en date du 18 avril 2025, dont une copie est reproduite ci-après.

### OCCUPATION

Lors des investigations du Commissaire de Justice, il est apparu que l'appartement est **loué** en vertu d'un bail commercial à la société GRAND SUD ACCUEIL SAS (« GSA »), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le n° 419 948 781, dont le siège social est sis 540 avenue Max Juvenal, Les Jardins de Mozart – 13100 AIX EN PROVENCE.

Le bail commercial a pris effet en date du 1er juillet 2015, pour une durée de « 9 ans renouvelables tous les 3 ans par tacite reconduction ».

Le bail se trouve donc à ce jour en période de tacite reconduction.

Le loyer consenti est détaillé dans l'article 8 du bail. Cet article prévoit une base fixe de 220 euros TTC (année 2015/2016) et une partie variable.

L'appartement est actuellement **sous-loué et occupé** en vertu d'un bail de sous-location consenti à Monsieur CHARMANE Ibrahim par la société GSA.

Il s'agit d'une sous-location meublée ayant débutée le 17/02/25, pour une durée de 12 mois.

Le loyer a été fixé à la somme de 510 euros (incluant 60 euros de « forfait de charges »).

Il est annexé au procès-verbal de description le bail commercial et le bail de sous location qui ont été communiqués par la société GSA.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description.

### SERVITUDES

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude, active ou passive, ne grève les biens saisis. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

L'adjudicataire jouira, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente ou dans les dires annexés, des servitudes actives et souffrira les servitudes passives occultes ou apparentes, telles qu'elles résultent des règlements et lois en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur nature ou leur origine, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre les parties à la procédure et leurs mandataires.

### SYNDIC

Le Syndic de l'immeuble est la SA FONCIA, ayant son siège social au 81 rue de France, « l'Adriatic » – 06000 NICE.

Il a été déclaré au Commissaire de Justice que les charges trimestrielles pour le bien, objet de la présente procédure, s'élevaient à la somme de 216,23 euros plus 9,30 euros de cotisation fonds travaux.

## NOTIFICATION AU SYNDIC

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès que la sentence d'adjudication est définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (Modifié en dernier lieu par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si le règlement de copropriété et état descriptif de division ci-dessus visés dans la désignation de l'immeuble sont antérieurs à la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété modifiée par la Loi du 31 décembre 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non conformes aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle pour, éventuellement, rendre le règlement de copropriété et état descriptif de division conforme aux dispositions légales en vigueur.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaires de Justice.

## SUPERFICIE

L'article 4-3 du Décret 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décret du 23 mai 1997, est ainsi rédigé :

*"Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat."*

Pour satisfaire à ces exigences, il est indiqué qu'une attestation est ou sera annexée au présent cahier des conditions de la vente concernant la superficie des biens vendus dans l'hypothèse où il s'agisse d'un lot de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En outre, il est précisé que ledit article 46 est ainsi rédigé :

*"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.*

*La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.*

*Cette superficie est définie par le Décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement, ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le Décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.*

*Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.*

*Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.*

*L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance."*

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits appartiennent à Mademoiselle Rossana ALBA pour les avoir acquis suivant acte publié le 21 juillet 2006, Volume 2006 P, numéro 6387.

## DISPOSITIONS D'URBANISME

Le Certificat d'urbanisme d'information concernant les biens mis en vente, délivré par la Mairie de NICE sous la référence CU 06088 24 S0888, et le plan de situation sont reproduits ci-après.

L'avocat poursuivant insère le Certificat d'urbanisme d'information à titre documentaire et dégage toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et notamment son article 108, le titre 1° du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 relatif aux "dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal" ainsi rédigé :

Article L 616 :

*"En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction."*

## DECHARGE DE RESPONSABILITES

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaires de Justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics énumérés ci-dessus sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

#### TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

#### MISE A PRIX

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

**18.800 Euros**

**Dix-huit mille huit cent Euros**

L'article L. 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :  
*"Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.  
Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale."*

## TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. (Article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution).

Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront le jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits en cas de saisie immobilière non plus que contre les vendeurs, s'il s'agit d'une vente de biens de mineurs ou en la forme de vente de biens de mineurs ou encore sur licitation, pour quelque cause que ce soit et notamment vice caché, vice de construction, vétusté, insalubrité, erreur dans la consistance ou la contenance, alors même que la contenance excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparatifs, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature ou de la solidité du sol ou du sous-sol, ni encore pour le cas où l'immeuble serait frappé d'alignement ou d'une servitude d'urbanisme.

Il est expressément stipulé que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toutes difficultés et contestations de quelque nature qu'elles soient, sans aucun recours contre le poursuivant, la partie saisie, les créanciers inscrits ou les colicitants.

L'adjudicataire se trouvera purement et simplement subrogé activement et passivement dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir aux derniers propriétaires du bien présentement mis en vente. L'action prévue par les articles 1641 à 1649 du Code Civil est irrecevable dans la présente vente.

## ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la perception des loyers, si l'immeuble est loué en totalité ou en partie, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication et en cas de surenchère à partir du premier terme qui suivra l'adjudication définitive. Si l'immeuble est libre d'occupation, il entrera en jouissance au jour de l'adjudication définitive. Toutefois la prise de possession effective et la remise des clés sont subordonnées au paiement des frais prévisibles d'adjudication (frais préalables et postérieurs, droit proportionnel, frais de publication, TVA ou droit d'enregistrement). Il sera personnellement responsable de toutes dégradations ou changements de nature à en diminuer la valeur avant paiement de son prix et de ses accessoires.

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

En ce qui concerne l'expulsion du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à son (leur) encontre, conformément à l'article L. 322-13 du code des procédures civiles d'exécution et à l'article R. 322-64 du code des procédures civiles d'exécution.

En tout état de cause, l'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après paiement du prix et des frais prévisibles d'adjudication (article R. 322-64 du code des procédures civiles d'exécution).

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

L'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, 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.

#### CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature à compter du jour de l'adjudication.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, celle-ci sera à la charge du propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Quant à la taxe foncière, elle sera payable prorata temporis entre le propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et la date à laquelle l'adjudicataire est entré en possession des biens.

#### BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations existantes pour le temps qui restera à courir au moment de l'adjudication et sauf à donner congé, le tout suivant l'usage des lieux et la législation en vigueur.

### ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'adjudicataire sera tenu, à partir du jour de son adjudication, de prendre à son compte et de continuer à exécuter toutes polices révélées par le cahier des conditions de vente contre l'incendie et autres risques et d'en supporter les primes ainsi que tous abonnements ou contrats divers concernant l'eau, l'électricité, etc. de manière à ce que les vendeurs, le poursuivant ou la partie saisie, le cas échéant, ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés ou recherchés.

A peine de réitération des enchères, l'adjudicataire sera tenu de pourvoir, du jour de l'adjudication définitive, à l'assurance de l'immeuble contre tous les risques en valeur à neuf et sera tenu, tant qu'il demeurera débiteur de son prix, de justifier du paiement des primes.

En cas d'incendie, de catastrophe naturelle ou de destruction de l'immeuble, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs ou aux créanciers inscrits ou encore à la partie saisie le cas échéant, suivant le cas à concurrence de ce qui restera dû.

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

### PAIEMENT DES FRAIS

En sus du prix d'adjudication et indépendamment du règlement des honoraires éventuellement dus, l'adjudicataire devra payer dans les vingt jours de l'adjudication définitive ou du jugement qui aura annulé la surenchère, les émoluments dus aux avocats selon le tarif en vigueur, les droits dus au Trésor Public et sur évaluation faite par son avocat, les frais de publication du jugement d'adjudication, le tout à peine de réitération des enchères.

L'adjudicataire sera tenu également de payer, en sus du prix, les frais de poursuites le cas échéant taxés. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive ou du jugement qui aura annulé la surenchère, à peine de réitération des enchères.

A défaut pour l'adjudicataire de s'être acquitté des frais taxés et des émoluments, TVA comprise, de la vente dans un délai de 20 jours de l'adjudication définitive, ces sommes produiront, au profit de l'avocat poursuivant, intérêts au taux légal majoré, outre une indemnité forfaitaire de 1% par jour de retard, jusqu'à parfait règlement.

Si la vente est prévue en plusieurs lots et qu'un ou plusieurs d'entre eux sont retirés de la vente avant l'ouverture des enchères, les autres lots supporteront tous les frais proportionnellement à leur mise à prix.

Si le retrait intervient au cours des enchères, la quote-part des frais afférents à ces lots sera réglée par le ou les adjudicataires du ou des autres lots, à titre de frais privilégiés, mais en diminution de leur prix d'adjudication.

En cas de surenchère, les lots surenchérés supporteront :

- A) le prorata des frais de la première vente calculé comme ci-dessus ;
- B) le prorata des frais de revente sur surenchère établi proportionnellement aux mises à prix de cette dernière.

En cas de vente par licitation ou en la forme de vente de biens de mineurs, les frais exposés par les avocats de la cause jusqu'à la décision ordonnant la vente aux enchères publiques sont payables en sus du prix. Ils seront payés par l'adjudicataire dans les vingt jours de l'adjudication définitive, les frais postérieurs à ladite décision ordonnant la vente étant toujours payables en sus du prix.

#### CONSIGNATION – SEQUESTRE DU PRIX - INTERETS

Conformément à l'article L. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution :

"L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente.

Il ne peut, avant le versement ou la consignation et le paiement, 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."

Par ailleurs, conformément à l'article R. 322-56 du code des procédures civiles d'exécution :

"Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L. 322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation"

L'adjudicataire sera donc tenu de verser, par l'intermédiaire d'un avocat inscrit au barreau de NICE, son prix dans le délai de DEUX MOIS de l'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, entre les mains du séquestre désigné au cahier des conditions de vente qui le déposera à la caisse des adjudications dans l'établissement bancaire de son choix jusqu'à l'issue de la procédure de distribution du prix.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Passé le délai de quatre mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'article 15, titre II, de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 juillet 2006.

Ce versement est effectué entre les mains du séquestre avec affectation spéciale et délégation expresse à la distribution à faire aux créanciers selon le rang auquel ils peuvent prétendre être réglés et subsidiairement à l'ancien propriétaire.

L'article R. 322-57 du code des procédures civiles d'exécution précise que: "Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble"

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations. Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Monsieur le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

En aucune façon, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable à l'égard de quiconque aux lieu et place de l'adjudicataire de l'inexécution de ce dernier de ses obligations résultant du présent cahier des conditions de vente ou de la loi.

L'adjudicataire aura la faculté de se soustraire à la consignation mais il ne pourra opposer sa créance en compensation totale ou partielle du prix qu'à ses risques et périls. Il pourra le faire dans les cas suivants :

1 - S'il est créancier inscrit en premier rang, au jour de l'adjudication.

2 - S'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié à la Conservation des Hypothèques avant l'expiration du délai de 2 mois de paiement du prix.

Il sera tenu des intérêts de retard sur la partie du prix qui excéderait son règlement et serait due après compensation.

Si l'adjudicataire est un co-licitant ayant déclaré acquérir au bénéfice de la clause d'attribution ci-après, il est prévu qu'à défaut de dispositions particulières contraires qui pourraient être annexées au présent cahier des conditions de ventes :

- L'adjudicataire colicitant sera dispensé de consigner jusqu'à ce que soit dressé l'état liquidatif, à charge d'un intérêt calculé au taux légal à compter de l'adjudication sur la soulte lui incombant.

- Pour éviter le paiement des intérêts, le colicitant aura la faculté de procéder à la consignation de tout ou partie du prix d'adjudication entre les mains du séquestre désigné ci-dessus.

L'adjudicataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la non délivrance de la copie exécutoire du titre de vente pour différer le paiement du prix.

#### CLAUSE DE PAIEMENT PROVISIONNEL

Conformément à l'article R. 334-1 du code des procédures civiles d'exécution, après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Les intérêts, frais et accessoires 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 se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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.

#### DROITS DE PREEMPTION

Aucun des droits de préemption institué par la loi au profit des indivisaires ou des locataires ne pourra être exercé sauf s'il est d'ordre public.

Il en est de même pour tout droit de préférence ou similaire institué conventionnellement.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un droit de préemption, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné dans ce cas.

S'il s'agit d'une vente sur licitation, l'article 815-15 du Code Civil ne peut pas recevoir application, la totalité des biens indivis faisant l'objet de la vente.

### COADJUDICATAIRES

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se réunissent pour remporter l'adjudication, elles seront tenues solidairement au paiement du prix et de l'exécution pleine et entière de toutes les charges et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

### REITERATION DES ENCHERES

A défaut par l'adjudicataire, serait-il un colicitant bénéficiaire de la clause dite d'attribution, d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier des conditions de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi pourront faire remettre le bien en vente aux conditions de la première vente forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles R. 322-67 à R. 322-72 inclus du code des procédures civiles d'exécution.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement des frais et droits, le paiement du prix, les intérêts et la consignation entre les mains du séquestre sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées. Lorsque la signification par acte extrajudiciaire n'est pas obligatoire, elle pourra valablement être faite par acte du palais.

### ELECTION DE DOMICILE

Domicile sera élu de droit tant pour le poursuivant, les colicitants que pour l'adjudicataire et tout intervenant, dans le cabinet de leur avocat postulant.

Le domicile ainsi élu de droit est attributif de juridiction. Tous actes, même d'appel, tous exploits ou jugements quelconques relatifs à l'adjudication et à ses suites seront valablement signifiés à domicile élu notamment les exploits d'offres réelles. La signification ainsi faite fera courir tous délais, particulièrement ceux d'appel et tous autres recours.

### TITRES DE PROPRIETE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession le ou les titres de propriété du vendeur, l'adjudicataire ne pourra en exiger aucun.

Toutefois, il pourra se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires des expéditions ou extraits de tous actes concernant l'immeuble mis en vente.

#### CLAUSE DITE D'ATTRIBUTION

(Cette clause ne concerne pas les saisies immobilières)

Si l'avocat dernier enchérisseur est celui d'un colicitant, ce dernier ne sera pas déclaré adjudicataire mais ce fait vaudra engagement de sa part, comme de la part de ses colicitants d'en accepter et d'en faire l'attribution dans un partage définitif, pour la somme indiquée au procès-verbal et d'en faire remonter son attribution au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

#### 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 (articles 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 supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

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.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

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 égale à la différence entre d'une part 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 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 et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

## PUBLICATION DU TITRE DE VENTE

L'adjudicataire est tenu de publier au bureau des hypothèques le titre de vente dans les deux mois de sa délivrance par le greffe et de transmettre à l'avocat du poursuivant le titre de vente publié et l'état sur publication pour permettre à ce dernier d'engager la procédure de distribution du prix.

Si la distribution du prix est engagée par un créancier autre que le poursuivant ou le débiteur saisi, conformément aux articles R. 331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, c'est à l'avocat de ce créancier ou du débiteur que le titre de vente publié et l'état hypothécaire devront être remis.

A défaut par l'adjudicataire d'avoir procédé à la publicité du titre de vente dans le délai imparti ci-dessus, cette formalité pourra être effectuée par le créancier poursuivant.

ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, sur le lotissement et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

Il est précisé que le chèque de consignation prévue à l'article R. 322-41 du Code des procédures civiles d'exécution devra être établi à l'Ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de NICE.

FAIT A NICE

Le 10 JUILLET 2025