# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
## de saisie immobilière

_____

| CREANCIER POURSUIVANT | DEBITEUR SAISI : |
|---|---|
| **CENTRALE KREDIETVERLENING** | **Monsieur Franck-Olivier BEVERAGGI** |

Maître Jérôme LACROUTS, membre de la
SELARL JEROME LACROUTS AVOCATS

### Adresse des biens vendus :

NICE (ALPES-MARITIMES) 06000, 32, rue de l'Hôtel des Postes, 1 rue Voltaire, 1 rue Blacas et 2 rue Gustave Deloye

| Dépôt au Greffe : | Mise à Prix : |
|---|---|
| | 120.000,00 € |

**Commandement de payer :** Commandement de payer valant saisie immobilière suivant exploit de SCP BENABU BAUCHE, Commissaires de Justice, titulaire d'un office d'Huissier de Justice en résidence à NICE (06000), 11 avenue Désambrois, en date du 16 janvier 2024, régulièrement publié le 6 mars 2024 au Service de la publicité foncière de NICE 1 sous les références 2024 S n°43.

**Date de l'assignation :** 29 avril 2024

**Créanciers inscrits : OUI**

**Audience d'orientation : 4 juillet 2024**

**Audience d'adjudication :**

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal judiciaire de NICE (06300) siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN :

Sur la commune de NICE (ALPES-MARITIMES) dans un immeuble en copropriété sis 32, rue de l'Hôtel des Postes, 1 rue Voltaire, 1 rue Blacas et 2 rue Gustave Deloye, dénommé « TIRANTY VOLTAIRE », et cadastré section LC numéro 97 (00 ha 40 a 20 ca) comprenant :

- Un bâtiment Nord, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de cinq étages,
- Un bâtiment A, élevé sur rez-de-chaussée de six étages,
- Un bâtiment B, élevé sur rez-de-chaussée de six étages,
- Un bâtiment C, élevé sur rez-de-chaussée de six étages.

Lot numéro **DEUX CENT TRENTE-SEPT (237)** : Un **APPARTEMENT** en entresol composé de trois pièces, cuisine, salle de bains avec water-closet, salle d'eau, coin cuisine avec deux entrées.
Et les quatre-vingt-six / dix mille quarante-troisièmes (86/10043 èmes) des parties communes de l'entier immeuble.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT JOSEPH, notaire à NICE, le 11 mars 1953, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 1er avril 1953, volume 1801, numéro 37.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 19 juillet 1956, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 1er août 1956, volume 2173, numéro 39.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 22 juin 1956, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 6 septembre 1956, volume 2188, numéro 33.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 28 décembre 1956, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 14 novembre 1957, volume 2250, numéro 31.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre SEASSAL, alors notaire à NICE, le 15 décembre 1958, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 26 janvier 1959, volume 2606, numéro 6.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre SEASSAL, alors notaire à NICE, le 19 décembre 1958, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 3 février 1959, volume 2609, numéro 33.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 28 juillet 1959, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 12 août 1959, volume 2694, numéro 36.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre HERMENT, notaire à NICE, le 11 février 1960, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 8 mars 1960, volume 2808, numéro 22.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DESMARIS, alors notaire à NICE, le 27 novembre 1962, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 30 janvier 1963, volume 3580, numéro 22.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DESMARIS, alors notaire à NICE, le 16 septembre 1963, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 26 octobre 1963, volume 3855, numéro 6.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DESMARIS, alors notaire à NICE, le 18 décembre 1963, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 12 janvier 1964, volume 3950, numéro 24.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DESMARIS, alors notaire à NICE, le 18 décembre 1963, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 12 janvier 1964, volume 3950, numéro 25.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA, notaire à NICE, le 6 avril 1964, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 29 mai 1964, volume 4122, numéro 3.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre DESMARIS, alors notaire à NICE, le 14 février 1973, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 21 février 1973, volume 1046, numéro 14.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître GRAILLET, alors notaire à LEVENS, le 18 mars 1974, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 22 mars 1974, volume 1950, numéro 2.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre JARDILLIER, alors notaire à NICE, le 21 juin 1974, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 28 juin 1974, volume 1748, numéro 13.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître CHICHA, notaire à SAINT-LAURENT-DU-VAR, le 27 février 1976, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 27 février 1976, volume 2559, numéro 4.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 12 juin 1970, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 13 juillet 1978, volume 3868, numéro 10.

- Précision étant ici faite qu'aux termes dudit acte, il a été procédé à l'annulation du règlement de copropriété transcrit et de ses modificatifs et de l'état descriptif de division et de ses modificatifs et à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété et nouvel état descriptif de division.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 6 juillet 1978, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 13 juillet 1978, volume 3869, numéro 1.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA, notaire à NICE, le 22 mai 1984, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 4 octobre 1984, volume 7329, numéro 9.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître FERAUD, notaire à NICE, le 25 juillet 1997, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 30 juillet 1997, volume 1997P, numéro 6360.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître FERAUD, notaire à NICE, le 13 septembre 2001, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 18 octobre 2001, volume 2001P, numéro 9962.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MARCH, alors notaire à NICE, le 26 octobre 2005, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 25 novembre 2005, volume 2005P, numéro 10212.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 9 juillet 2008, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 25 juillet 2008, volume 2008P, numéro 5890.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 23 janvier 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 27 février 2009, volume 2009P, numéro 1444.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 20 mai 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 20 juillet 2009, volume 2009P, numéro 4851.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 3 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 25 août 2009, volume 2009P, numéro 4989.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 2 octobre 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 11 décembre 2009, volume 2009P, numéro 8595.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître LUCIANI, notaire à NICE, le 23 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 11 décembre 2009, volume 2009P, numéro 8604.

- Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 6 janvier 2010 et publiée au service de la publicité foncière le 20 janvier 2010 volume 2010P numéro 521.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE, le 30 octobre 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 23 avril 2010, volume 2010P, numéro 3286.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE, le 16 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 15 juin 2010, volume 2010P, numéro 4659.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître LUCIANI, notaire à NICE le 27 janvier 2012, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 23 février 2012, volume 2012P, numéro 2187.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONNCK, notaire à NICE le 31 mars 2014, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 16 juin 2014, volume 2014P, numéro 4400.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DOGLANI, Notaire à NICE le 24 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 28 août 2020, Volume 2020 P n°6847.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MOUMNI, Notaire à CHATEAUNEUF DE GRASSE le 30 août 2022, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 20 septembre 2022 Volume 2022 P n°24807.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître KLEYER, Notaire à NICE le 22 décembre 2022, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 10 février 2023 Volume 2023 P n°3764.

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Société dénommée **CENTRALE KREDIETVERLENING en abrégé CKV**, société anonyme dont le siège social est à WAREGEM (BELGIQUE), Mannebeekstraat 33, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0400.040.965, représentée par ses administrateurs légaux domiciliés en cette qualité audit siège.,

Ayant pour Avocat **Maître Jérôme LACROUTS** de membre de la SELARL JEROME LACROUTS AVOCATS, du Barreau de NICE, y demeurant 41 rue de l'Hôtel des Postes– 06000 NICE (Tél : 04 22 13 85 76), qui se constitue et occupera pour lui sur la présente saisie immobilière et ses suites.

# ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

1) De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Karine COSTA, Notaire, titulaire d'un Office Notarial sis à NICE (06000), 455 Promenade des Anglais - ARENICE, avec la participation de Maître Charles-Henry GERARD, Notaire à GRASSE (06), assistant le prêteur, le 23 juillet 2020, contenant PRET IN FINE par la société CENTRALE KREDIETVERLENING à Monsieur Franck-Olivier BEVERAGGI :

2) D'un bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle publié le 06/08/2020 Volume 2020 V n°2707.

Il s'agit d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible conforme aux conditions de l'article L.311-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de SCP BENABU BAUCHE, Commissaires de Justice à NICE, en date du 16 janvier 2024 fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière au débiteur.

A

**Monsieur Franck-Olivier BEVERAGGI,** Cadre commercial, né à MARSEILLE (13000), le 13 mai 1972, de nationalité française, demeurant 2, rue Gustave Deloye à NICE (06000**)**

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié.

- la somme de :

I) PRINCIPAL, INTERETS ET FRAIS au 2 janvier 2024

Selon décompte ci-joint :

**CKV – Centrale Kredietverlening**

Mannebeekstraat 33 (Belgique)
8790 Waregem
Tél. +3256/14.06.92 – Fax +3256/62.92.89

**E-mail :** ctxfrance@ckv.be

| Votre référence | Notre référence | Waregem |
|---|---|---|
| | 310.817 | 2 janvier 2024 |

**Décompte entier dans le cadre du dossier au nom de M. BEVERAGGI FRANCK**

Ce décompte a été établi à la date du 02-01-2024 et arrêté au 02-01-2024.

| **M. BEVERAGGI FRANCK<br>2 RUE GUSTAVE DELOYE - 06000 NICE<br>Réf 310.817 - Par acte du 23-07-2020<br>Prêt d'un montant de 150.000,00€ - Taux contractuel 4,30%** | |
|---|---|
| - Capital restant dû au 01-07-2023 | 150.000,00 € |
| - Échéances échues impayées | 5.371,86 € |
| - Intérêts journaliers du 01-07-2023 au 05-07-2023 | 70,68 € |
| - Frais | 168,51 € |
| - Intérêts de retard | 5,24 € |
| - Indemnité d'exigibilité | 10.876,03 € |
| - Intérêts de retard du 05-07-2023 au 02-01-2024 | 3.313,04 € |
| **- TOTAL AU 02-01-2024** | **169.805,36 €** |

**Ce montant devra être augmenté de 18,30 euros par jour à compter du 03-01-2024** jusqu'au jour de la réception dudit montant par CKV. Le paiement peut être effectué sur le compte IBAN BE29 3850 5770 5464 – BIC BBRUBEBB avec la communication 310.817

Soit la somme de **169.805,36 Euros**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

II) Les intérêts courus du 3 janvier 2024 jusqu'au parfait paiement

III) Les frais de la présente procédure de saisie immobilière

Outre l**e coût du présent commandement** mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière de Nice pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1) La constitution de Maître Jérôme LACROUTS membre de la SELARL JEROME LACROUTS AVOCATS, demeurant 41 rue de l'Hôtel des Postes à NICE (06000) pour la société CENTRALE KREDIETVERLENING ;

2) 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 au fichier immobilier ;

3) Que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

4) 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 ;

5) Qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble à l'expiration d'un délai de huit jours couru à compter de la délivrance du commandement ;

6) Que le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE, siégeant 3, Place du Palais de Justice - 06300 NICE est compétent pour connaître de la procédure de saisie, des contestations et demandes incidentes y afférentes ;

7) Que le débiteur peut se faire assister par un Avocat ;

8) 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 le Décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 sur l'aide juridictionnelle ;

9) Que si le débiteur, est une personne physique, et 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. 712-1 du code de la consommation.

10) Lui faisant sommation, en outre, si l'immeuble saisi fait l'objet d'un ou plusieurs baux, d'avoir à indiquer à l'Huissier de Justice les nom, prénom, adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié le 6 mars 2024 au Service de la publicité foncière de NICE 1sous les références 2024 S n°43.

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

L'assignation à comparaître aux parties saisies et a été délivrée pour l'audience d'orientation du :

**Jeudi 4 juillet 2024 à 09 heures**

# DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

Sur la commune de NICE (ALPES-MARITIMES) dans un immeuble en copropriété sis 32, rue de l'Hôtel des Postes, 1 rue Voltaire, 1 rue Blacas et 2 rue Gustave Deloye, dénommé « TIRANTY VOLTAIRE », et cadastré section LC numéro 97 (00 ha 40 a 20 ca) comprenant :

- Un bâtiment Nord, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de cinq étages,
- Un bâtiment A, élevé sur rez-de-chaussée de six étages,
- Un bâtiment B, élevé sur rez-de-chaussée de six étages,
- Un bâtiment C, élevé sur rez-de-chaussée de six étages.

Lot numéro **DEUX CENT TRENTE-SEPT (237)** : Un **APPARTEMENT** en entresol composé de trois pièces, cuisine, salle de bains avec water-closet, salle d'eau, coin cuisine avec deux entrées.
Et les quatre-vingt-six / dix mille quarante-troisièmes (86/10043 èmes) des parties communes de l'entier immeuble.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT JOSEPH, notaire à NICE, le 11 mars 1953, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 1er avril 1953, volume 1801, numéro 37.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 19 juillet 1956, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 1er août 1956, volume 2173, numéro 39.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 22 juin 1956, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 6 septembre 1956, volume 2188, numéro 33.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 28 décembre 1956, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 14 novembre 1957, volume 2250, numéro 31.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre SEASSAL, alors notaire à NICE, le 15 décembre 1958, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 26 janvier 1959, volume 2606, numéro 6.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre SEASSAL, alors notaire à NICE, le 19 décembre 1958, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 3 février 1959, volume 2609, numéro 33.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 28 juillet 1959, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 12 août 1959, volume 2694, numéro 36.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre HERMENT, notaire à NICE, le 11 février 1960, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 8 mars 1960, volume 2808, numéro 22.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DESMARIS, alors notaire à NICE, le 27 novembre 1962, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 30 janvier 1963, volume 3580, numéro 22.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DESMARIS, alors notaire à NICE, le 16 septembre 1963, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 26 octobre 1963, volume 3855, numéro 6.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DESMARIS, alors notaire à NICE, le 18 décembre 1963, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 12 janvier 1964, volume 3950, numéro 24.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DESMARIS, alors notaire à NICE, le 18 décembre 1963, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 12 janvier 1964, volume 3950, numéro 25.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA, notaire à NICE, le 6 avril 1964, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 29 mai 1964, volume 4122, numéro 3.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre DESMARIS, alors notaire à NICE, le 14 février 1973, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 21 février 1973, volume 1046, numéro 14.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître GRAILLET, alors notaire à LEVENS, le 18 mars 1974, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 22 mars 1974, volume 1950, numéro 2.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre JARDILLIER, alors notaire à NICE, le 21 juin 1974, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 28 juin 1974, volume 1748, numéro 13.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître CHICHA, notaire à SAINT-LAURENT-DU-VAR, le 27 février 1976, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 27 février 1976, volume 2559, numéro 4.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 12 juin 1970, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 13 juillet 1978, volume 3868, numéro 10.

- Précision étant ici faite qu'aux termes dudit acte, il a été procédé à l'annulation du règlement de copropriété transcrit et de ses modificatifs et de l'état descriptif de division et de ses modificatifs et à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété et nouvel état descriptif de division.

- Aux termes d’un acte reçu par Maître SEASSAL, alors notaire à NICE, le 6 juillet 1978, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 13 juillet 1978, volume 3869, numéro 1.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA, notaire à NICE, le 22 mai 1984, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 4 octobre 1984, volume 7329, numéro 9.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître FERAUD, notaire à NICE, le 25 juillet 1997, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 30 juillet 1997, volume 1997P, numéro 6360.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître FERAUD, notaire à NICE, le 13 septembre 2001, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 18 octobre 2001, volume 2001P, numéro 9962.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MARCH, alors notaire à NICE, le 26 octobre 2005, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 25 novembre 2005, volume 2005P, numéro 10212.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 9 juillet 2008, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 25 juillet 2008, volume 2008P, numéro 5890.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 23 janvier 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 27 février 2009, volume 2009P, numéro 1444.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 20 mai 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 20 juillet 2009, volume 2009P, numéro 4851.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 3 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 25 août 2009, volume 2009P, numéro 4989.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE le 2 octobre 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 11 décembre 2009, volume 2009P, numéro 8595.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître LUCIANI, notaire à NICE, le 23 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 11 décembre 2009, volume 2009P, numéro 8604.

- Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 6 janvier 2010 et publiée au service de la publicité foncière le 20 janvier 2010 volume 2010P numéro 521.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE, le 30 octobre 2009, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 23 avril 2010, volume 2010P, numéro 3286.

- Aux termes d'un acte reçu par Maitre DAMIANO CONYNCK, notaire à NICE, le 16 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 15 juin 2010, volume 2010P, numéro 4659.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître LUCIANI, notaire à NICE le 27 janvier 2012, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 23 février 2012, volume 2012P, numéro 2187.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO CONNCK, notaire à NICE le 31 mars 2014, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 16 juin 2014, volume 2014P, numéro 4400.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DOGLANI, Notaire à NICE le 24 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 28 août 2020, Volume 2020 P n°6847.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MOUMNI, Notaire à CHATEAUNEUF DE GRASSE le 30 août 2022, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 20 septembre 2022 Volume 2022 P n°24807.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître KLEYER, Notaire à NICE le 22 décembre 2022, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 10 février 2023 Volume 2023 P n°3764.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précédent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, 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.

Etant précisé que selon procès-verbal descriptif établi par Maître Stéphanie BAUCHE, Commissaire de justice, le 29 février 2024, le bien objet de la procédure de saisie immobilière porte sur le lot 237 composé d'un appartement situé à gauche en entresol comprenant deux entrées indépendantes.

- Porte de gauche : logement type studio avec mezzanine,
- Porte de droite : logement de trois pièces.

***OCCUPATION*** : selon procès-verbal descriptif établi par Maître Stéphanie BAUCHE, Commissaire de justice le 29 février 2024 :

- les logements constituant le bien saisi font l'objet de locations saisonnières, au moment de la visite du commissaire de justice le 29 février 2024, les lieux sont inoccupés (page 6 du procès-verbal descriptif) ;

- Monsieur BEVERAGGI avait indiqué qu'il s'agissait d'un appartement à usage mixte, occupation personnelle et locatif (page 20 du procès-verbal descriptif) ;

# INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE

**1) Servitudes grevant l'immeuble :**

A la connaissance du créancier poursuivant, aucunes servitudes actives et passives ne grèvent les biens.

**2) Baux sur l'immeuble :**

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

En l'espèce, le bien semble faire l'objet, ponctuellement, de locations saisonnières selon les déclarations du saisi, Monsieur Franck-Olivier BEVERAGGI, sans qu'il n'ait été justifié d'aucun bail au commissaire de justice lors de l'établissement du procès-verbal descriptif des biens saisis.

**3) Copropriété :**

Il convient de se référer aux pages précédentes en ce qui concerne le règlement de copropriété de l'immeuble.

Le syndic actuel de l'immeuble est la société **SAFI MEDITERRANEE** SOCIETE D'ASSISTANCE FONCIERE ET IMMOBILIERE MEDITERRANEE, société par actions simplifiée inscrite au RCS de NICE sous le numéro 390 268 977, dont le siège social est sis LE PRAIRIAL, 118 rue de Roquebillière, 06300 NICE.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec l'article 6 du décret du 17 mars 1967 l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété, dès qu'elle est définitive, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudication prononcée à son profit.

La notification précise la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénoms et domicile réel ou élu de l'adjudicataire et, le cas échéant, le mandataire commun si l'adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire ; comme il est précisé par le décret susvisé auquel l'adjudicataire devra se reporter.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire.

Postérieurement à l'adjudication, l'avocat poursuivant devra donner avis de la mutation au syndic de la copropriété prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n°94-265 du 21 juillet 1994.

L'adjudicataire n'est pas tenu solidairement avec les saisis au paiement des charges dues au jour de la vente.

Les clauses de solidarité entre vendeur et acquéreur contenues dans le règlement de copropriété sont réputées non écrites et ne peuvent être opposées à l'adjudicataire.

Pour le cas où le cahier des conditions ne mentionnerait pas si des travaux importants ont été votés, ou sont à envisager, les futurs adjudicataires devront en faire leur affaire personnelle et se renseigner auprès du syndic de copropriété, de même que pour le contentieux dans lequel la copropriété est engagée.

**4) Lotissement :**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un lotissement, toutes les stipulations du règlement, du cahier des charges du lotissement, additifs et annexes s'imposeront à l'adjudicataire.

**5) Renseignements d'urbanisme :**

En tant que de besoin, les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente ou feront l'objet d'une annexe ultérieure.

L'avocat poursuivant insère la présente note de renseignements à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite note, 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.

**6) Diagnostics techniques :**

En tant que de besoin, les diagnostics techniques et certificat Loi Carrez sont annexés au présent cahier des conditions de vente ou feront l'objet d'une annexe ultérieure ; il s'agit de diagnostics établis en application de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

**7) Droit de préemption :**

La déclaration d'intention d'aliéner sera notifiée à la commune de NICE par le greffier du juge de l'exécution immobilier du tribunal judiciaire de NICE (06300).

--oo0oo--

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 tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

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 judiciaire.

L’immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d’erreur ou d’inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème , origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l’adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents , et surtout auprès du service de l’urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l’adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocat ou Commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux règlementations en vigueur.

# POUVOIR POUR ENCHERIR

Rappel des dispositions de l'article R. 322-41 du Code des procédures civiles d'exécution :

> *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 ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €.*
>
> *Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.*
>
> *La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.*
>
> *Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.*

## CLAUSE(S) SPECIFIQUE(S)

# ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

*Origine de propriété immédiate* :

Le BIEN immobilier saisi appartient à Monsieur Franck-Olivier BEVERAGGI pour l'avoir acquis par la suite des faits et actes suivants :

Acquisition de la société dénommée SCAN INVESTISSEMENTS, aux termes d'un acte reçu par Maître Fanny DOGLIANI, notaire à NICE, le 27 février 2019.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NICE 1, le 26 mars 2019 volume 2019P, numéro 2741.

*Origine de propriété antérieure* :

La société SCAN INVESTISSEMENTS était propriétaire des biens saisis par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Madame Jeannine Thérèse BARALE, suivant acte reçu par Maitre DOGLIANI, notaire à NICE le 18 juillet 2018, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 9 août 2018, volume 2018P numéro 7125.

# DISPOSITIONS FISCALES

1- Droits de mutation ou TVA

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

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il 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 aucun recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égal 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 :
- 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 et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accréditée.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat 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 pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

## CONDITIONS DE VENTE

*Littéralement conformes à celles de la Décision du 13 février 2019 portant réforme du règlement intérieur national (RIN) de la profession d'avocat (JORF n°0056 du 7 mars 2019, texte n° 10)*

➔ La désignation du tribunal de grande instance a été changée en tribunal judiciaire

### Chapitre I : Dispositions générales

**Article 1 – Cadre juridique**

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

**Article 2 – Modalités de la vente**

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

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

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

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

**Article 3 – Etat de l'immeuble**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 5 – 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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

**Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

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

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux 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 judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

**Article 11 – Réitération des enchères**

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

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

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

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

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

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

## Chapitre III : Vente

**Article 12 – Transmission de propriété**

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

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

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

**Article 13 – Désignation du séquestre**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 15 – Vente forcée**

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

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

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

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

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

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

**Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des 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.

--oo0oo--

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**120.000,00 €**
**(Cent vingt mille euros)**

Rédigé à Nice

Le 02 mai 2024



--oo0oo--

**ANNEXES**

Suivent les pièces :

- Copie de l'assignation délivrée à la partie saisie
- Procès-verbal descriptif avec dossier de diagnostics techniques ;
- Note d'urbanisme ;
- Relevé cadastral de propriété ;
- Etat hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie (demande de renseignements et demande de renseignements complémentaire).