

### **MISE A PRIX**

L'adjudication du bien ci-avant désigné aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier près le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE, sis 37 avenue Pierre SEMARD, 06130 GRASSE, sur la mise à prix de :

**140.000 € (CENT QUARANTE MILLE EUROS)  
AVEC FACULTE DE BAISSSE DE 15%  
En cas d'enchères désertes**

### **CLAUSES PARTICULIERES**

#### **DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER**

Conformément aux dispositions de la Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 rendue applicable à compter du 1° avril 1976 par décret n° 76 277 du 29 mars 1976, sera déposée en Mairie la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'exercice du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière.

#### **SEQUESTRE DU PRIX ET INTERETS**

Conformément à l'article 12 et annexe n°2 du Règlement intérieur des Avocats, annexé au présent cahier, le prix d'adjudication devra être réglé entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats au Barreau de Grasse désigné en qualité de séquestre, dans un délai de deux mois à compter de la vente définitive.

Passé le délai de 60 jours, du jour de l'adjudication définitive, 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 4 mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de 5 points.

Conformément au jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 09.09.2019 ordonnant la licitation-partage, les fonds séquestrés seront ensuite remis au Notaire désigné afin qu'il remette entre les mains du Liquidateur Judiciaire es qualités, la somme afférente à la quote-part des droits indivis de Monsieur GARCIA FRANCO.

#### **CLAUSE D'ATTRIBUTION ET CLAUSE DE SUBSTITUTION**

Conformément au jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 09.09.2019 ordonnant la licitation-partage, il est indiqué que :

*« A défaut d'accord de l'ensemble des co-indivisaires, le cahier des conditions de vente ne contiendra ni clause d'attribution, ni clause de substitution ».*

En l'espèce, il n'y aucun accord entre les co-indivisaires rendant inapplicables les clauses d'attribution et de substitution, les modalités relatives auxdites clauses n'étant mentionnées qu'à titre purement informatif et conservatoire :

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

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

Clause de substitution : S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire (article 815-15 alinéa 1 du Code civil). Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution (article 815-15 alinéa 2 du Code civil).

#### **SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE**

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant les biens.

#### **ASSURANCE**

Il est précisé à l'adjudicataire qu'il sera tenu, sous sa responsabilité exclusive, d'assurer l'immeuble à compter du jour de l'adjudication, conformément au droit applicable.

#### **RESERVES GENERALES :**

L'immeuble désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves, le poursuivant ainsi que le rédacteur des présentes, déclinant toute responsabilité et l'adjudicataire faisant son affaire personnelle des confronts, de la contenance, d'erreurs dans la désignation, d'inexactitudes ou d'omissions, les éléments recueillis par l'Avocat poursuivant l'ayant été à titre d'informations, l'existence de servitudes légales ou conventionnelles dont l'adjudicataire jouira ou souffrira 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, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre les parties à la procédure et leurs Avocats, ou encore de la conformité des constructions.

L'adjudicataire futur par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son Avocat ou de les mettre en cause afin de le relever et garantir de tous dommages et intérêts ou condamnations susceptibles d'être prononcés contre lui.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation éventuelle des lieux, à quelque titre que ce soit et sans aucun recours contre le créancier poursuivant et le rédacteur des présentes.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du règlement des charges de copropriété à compter de l'adjudication et de la prise en charge éventuelle, en qualité de copropriétaire et

réparti selon sa quote-part, des frais nécessaires au fonctionnement de la copropriété malgré, le cas échéant, le non-paiement antérieur de charges de copropriété par le vendeur.

### **DISPOSITIONS FISCALES**

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) en sus du prix d'adjudication et des frais de la vente et fera son affaire strictement personnelle de toute conséquence attachée.

Sauf clause particulière, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité choisi par son Avocat afin de permettre l'enregistrement, à ses frais exclusifs en sus, déduits de la consignation du prix et des intérêts.

### **NOTIFICATION AU SYNDIC**

Dans le cas où l'immeuble dépend d'un ensemble en copropriété, il est précisé que l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès jugement d'adjudication définitif, par lettre RAR, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

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 du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) sera notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant., dès la vente devenue définitive.

### **SUR LES MODALITES DE PUBLICITE :**

Les modalités de publicité de la vente ont été fixées selon Jugement rendu le 09.09.2019 par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, de nouveau ci-après annexé.

Date de délivrance des copies par le greffe : 09/09/19  
2 EXP DOSSIER + 1 copie exécutoire à Me Cardona  
1 ex à Me Raffermi

EXTRAIT DES MINUTES  
DE CP  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE  
GRASSE**

**POLE CIVIL 1ère Chambre section A**

**JUGEMENT DU 09 Septembre 2019**

**DÉCISION N° : 2019/ 910**

**RG N° 17/01252**

**DEMANDEUR :**

**Maître Didier CARDON** en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur  
[REDACTED]  
**15 impasse de l'horloge  
06110 LE CANNET**

représenté par **Me Valérie CARDONA**, avocat au barreau de GRASSE, avocat postulant

**DEFENDEURS :**

[REDACTED]  
[REDACTED]

représentée par **Me Carole RAFFERMI**, avocat au barreau de GRASSE, avocat postulant

[REDACTED]

non comparant

**COMPOSITION DU TRIBUNAL : JUGE UNIQUE**

Président : Madame RAMAGE, 1ère Vice-Présidente

Greffier: Monsieur CHIVARD présent lors des débats et Madame FROGER présente lors des délibérés

Vu les articles 801 à 805 du code de procédure civile, et sans demande de renvoi devant la formation collégiale.

**DÉBATS :**

Vu l'article 62 du code de procédure civile, issu du décret n° 2011-1202 du 28 septembre 2011,

Vu le décret n°2013/1280 du 29 décembre 2013 relatif à la suppression de la contribution pour l'aide juridique,

Vu la clôture de la procédure en date du 29 Mai 2019 ;

A l'audience publique du 27 Juin 2019,

Après débats, l'affaire a été mise en délibéré, avis a été donné aux parties par le tribunal que le jugement sera prononcé par la mise à disposition au greffe à la date du 09 Septembre 2019.

ML

Date de délivrance des copies par le greffe : 09/09/19  
2 EXP DOSSIER + 1 copie exécutoire à Me Cardona  
1 ex à Me Raffermi

EXTRAIT DES MINUTES  
DE CE JURY  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE  
GRASSE**

**POLE CIVIL 1ère Chambre section A**

**JUGEMENT DU 09 Septembre 2019**

**DÉCISION N° : 2019/ 910**

**RG N° 17/01252**

**DEMANDEUR :**

Maître Didier CARDON en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur  
[REDACTED]  
15 impasse de l'horloge  
06110 LE CANNET

représenté par Me Valérie CARDONA, avocat au barreau de GRASSE, avocat postulant

**DEFENDEURS :**

[REDACTED]

représentée par Me Carole RAFFERMI, avocat au barreau de GRASSE, avocat postulant

[REDACTED]

non comparant

**COMPOSITION DU TRIBUNAL : JUGE UNIQUE**

Président : Madame RAMAGE, 1ère Vice-Présidente

Greffier: Monsieur CHIVARD présent lors des débats et Madame FROGER présente lors des délibérés

Vu les articles 801 à 805 du code de procédure civile, et sans demande de renvoi devant la formation collégiale.

**DÉBATS :**

Vu l'article 62 du code de procédure civile, issu du décret n° 2011-1202 du 28 septembre 2011,

Vu le décret n°2013/1280 du 29 décembre 2013 relatif à la suppression de la contribution pour l'aide juridique,

Vu la clôture de la procédure en date du 29 Mai 2019 ;

A l'audience publique du 27 Juin 2019,

Après débats, l'affaire a été mise en délibéré, avis a été donné aux parties par le tribunal que le jugement sera prononcé par la mise à disposition au greffe à la date du 09 Septembre 2019.

**EXPOSÉ DU LITIGE**

Selon jugement du tribunal de commerce d'Antibes, en date du 12 mars 2014, M [REDACTED] a été placé en liquidation judiciaire, Maître Didier CARDON étant désigné en qualité de mandataire liquidateur.

Par acte du 28 février 2017, Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de [REDACTED], en présence de [REDACTED] son époux, devant le tribunal de grande instance de Grasse, en partage de l'indivision et licitation du bien indivis.

Aux termes de ses conclusions notifiées par RPVA le 29 mars 2018, Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de [REDACTED] sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et au visa des articles L 640-1 et L 641-9 du code de commerce, des articles 815, 840, 1166 et 1686 du Code civil, des articles 1271 à 1281 et 1377 du code de procédure civile et des pièces versées aux débats, de :

- DIRE ET JUGER recevable son action es qualités, comme respectant le droit commun de l'indivision, les textes cités du code de commerce justifiant uniquement de son intérêt et de sa qualité à agir ;
- DIRE ET JUGER qu'il est démontré que le partage ne peut être réalisé commodément et sans pertes et que la vente amiable du bien sollicitée et tentée par [REDACTED] indivise, n'a pu aboutir malgré un délai de 4 ans écoulé depuis l'ouverture de la procédure collective, un délai de 3 ans depuis le courrier adressé en ce sens par lui et un délai d'un an depuis l'assignation en licitation partage ;
- DIRE ET JUGER que la demande subsidiaire de maintien dans l'indivision formée par [REDACTED] n'est pas justifiée, dès lors que cette dernière a de facto bénéficié d'un sursis de plus de 2 ans et qu'elle ne justifie pas d'une perspective réelle et sérieuse de vente amiable ;
- DIRE ET JUGER que l'argument adverse infiniment subsidiaire de l'absence de preuve d'une autre réalisation de l'actif est infondé, dès lors que la jurisprudence citée à l'appui ne concerne que l'action des créanciers de l'indivision alors qu'il agit en exerçant les droits et actions du débiteur indivisaire au titre de son droit à sortir de l'indivision, que tant le passif que la consistance de l'actif sont justifiés au débat permettant de légitimer la présente procédure et qu'aucun intérêt en péril n'est à démontrer ;
- DEBOUTER [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions comme étant injustifiées et infondées ;  
En conséquence,
- le RECEVOIR es qualités, en son action et le dire bien fondé,
- DIRE ET JUGER qu'il justifie de ce que le passif est définitif et s'élève à la somme de 114.722,71 €,
- DIRE ET JUGER que le bien indivis par moitié avec [REDACTED] ne peut être partagé en nature, s'agissant notamment de la vente d'une seule propriété et que cette dernière n'a pas manifesté son intérêt de racheter les parts indivises de Monsieur GARCLA et n'a pu vendre le bien à l'amiable malgré le délai important écoulé ;
- ORDONNER le partage de l'indivision immobilière existant entre Monsieur [REDACTED]
- COMMETTRE tel Notaire qu'il plaira au tribunal de désigner pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage entre les indivisaires et tel magistrat du siège pour surveiller lesdites opérations et faire rapport en cas de difficultés ;
- DIRE ET JUGER qu'en cas d'empêchement des Juge et Notaire commis, il sera procédé à leur

remplacement par simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, à la requête de la partie la plus diligente, Et préalablement à ces opérations, et pour y parvenir,

- ORDONNER la vente sur licitation aux enchères publiques, à la barre du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, en UN SEUL LOT :

- Sur le cahier des conditions des charges contenant les conditions de la vente, selon les dispositions de l'article 1278 du code de procédure civile, qui sera déposé au Greffe par Maître Valérie CARDON, Avocat au barreau de GRASSE, en un seul lot ;

- Et sur la mise à prix de 90.000 € (QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS) avec faculté de baisse de 15%, soit une faculté de baisse de 13.500 € afin d'attirer le chaland, ou telle autre mise à prix qu'il plaira au Tribunal ;

Du bien immobilier ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier situé à VALLAURIS- GOLFE JUAN 06220, 100 et 102 avenue de la liberté, 12 et 14 Avenue de l'Est et avenue de Verdun dénommé « le Napoléon », Section cadastrée AV n° 134, pour 00ha 23a 74ca ;

Ledit ensemble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, établi aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à Antibes le 18 octobre 1963, publié au bureau des hypothèques de GRASSE, le 5 novembre 1963 volume 5834 numéro 11 ;

Ledit état descriptif de division règlement de copropriété ayant été modifié :

- ✓ aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à Antibes le 13 août 1964, publié au premier bureau des hypothèques de GRASSE le 18 septembre 1964 volume 6272 numéro 17 ;

- ✓ aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LE PLAT Notaire à Antibes, le 12 septembre 1977, publié au premier bureau des hypothèques de Grasse le 14 octobre 1977 volume 4391 numéro 10 ;

A savoir:

- Lot n° 262 : un appartement situé au deuxième étage, escalier F, de type F3, et les 440/55439èmes des parties communes ;

- Lot n° 54 : une cave au 2ème sous-sol portant le n° 19, et les 1/55439èmes des parties communes ;

- Lot n° 95 : un box n° 5 situé au premier sous-sol, et les 50/55439èmes des parties communes ;

- Lot n° 331 : un séchoir portant le n° 6, et les 1/55439èmes des parties communes.

Ledit bien appartenant par moitié indivise chacun à :

[Redacted text block containing names and details of the co-owners]

Pour l'avoir acquis :

[Redacted name], nationalité française, demeurant 616 chemin Pous à BEZAUDIN, et de Monsieur Maurice Robert Modeste SIBILLA, né le 04.12.1935 à NICE, demeurant avenue de Verdun à Golfe Juan, selon acte reçu par Maître Gérard MARION, Notaire associé à GOLFE JUAN, le 24.08.2004, publié le 20.09.2004 au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1er bureau, sous la référence d'enlissement 2004 P 8087 ;

- FIXER comme ci-après les modalités de la publicité :

I- L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné, dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication,

A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe pour qu'il soit affiché

NE

dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi,

L'avis mentionne :

1. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son avocat ;
2. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
5. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
7. L'indication que l'immeuble est ou non achevé et le cas échéant, depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
8. Le montant de la consignation obligatoire ;
9. L'existence d'une copropriété et le cas échéant le nom du syndic ou de l'association syndicat libre ;
10. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
11. Ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du requérant, ultérieurement aux présentes.

Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

II- Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires, et apposé à l'entrée ou à défaut en limite de l'immeuble concerné ;

Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
2. La nature de l'immeuble et son adresse,
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jours, heure et lieu de la vente ;
5. Les jours et heures des visites ;
6. Les coordonnées de l'avocat postulant chez qui le cahier des conditions de vente pourra être consulté, ainsi que le greffe où il sera également consultable.

III- Autoriser l'adjonction, le cas échéant, d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au I,

IV- Autoriser encore, en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie du bien et les éléments de la publicité prévue au II,

V- Autoriser l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ,

- DESIGNER la SCP NICOLAS DELTEL, Huissiers de Justice associés à CANNES ou tout autre huissier territorialement compétent, afin de dresser le procès-verbal de description et d'assurer les visites des biens mis en vente, aux heures légales, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour lui de le notifier aux occupants éventuels, trois jours à l'avance au moins, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, et d'un serrurier,
- DIRE ET JUGER que la SCP NICOLAS DELTEL, Huissiers de Justice associés à CANNES

ou tout autre huissier territorialement compétent, chargé d'établir le procès-verbal de description et d'assurer les visites, se fera assister, le cas échéant, lors de l'une de ses opérations, d'un expert, lequel aura pour mission de procéder aux recherches pour déceler la présence d'amiante et éventuellement de plomb, de termites et autres insectes xylophages et de dresser également un diagnostic énergétique et le cas échéant d'un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéants, des risques technologiques, ainsi que l'état de surfaces, conformément à la Loi Carrez, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins et d'un serrurier ;

- DIRE ET JUGER que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente ;
- DIRE ET JUGER que le prix d'adjudication sera payé entre les mains du notaire chargé de procéder aux opérations de compte à charge pour ce dernier et sans délai entre ses mains la part revenant à M. [REDACTED]
- ALLOUER les dépens en frais privilégiés de licitation-partage dont distraction au profit de Maître Valérie CARDONA, avocat sur son affirmation de droit.

Aux termes de ses conclusions notifiées par RPVA le 10 janvier 2018, Mada [REDACTED]

[REDACTED] sollicite, au visa des articles 815 et suivants du code civil, de l'article 840 du code civil, des articles 820 et 821-1 du code civil et des pièces versées aux débats, de :

- CONSTATER que les demandes de Maître CARDON, es-qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de M. [REDACTED] sont fondées sur le droit des procédures collectives,
- CONSTATER que les co-indivisaires ont donné leur accord pour un partage amiable du bien indivis,  
Par conséquent,
- DECLARER les demandes de Maître CARDON, es-qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de [REDACTED] irrecevables,  
A titre subsidiaire,
- ORDONNER le maintien dans l'indivision jusqu'à la vente de l'immeuble indivis de gré à gré,
- DEBOUTER Maître CARDON, es-qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED], de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.
- CONDAMNER l'employeur (sic) au paiement de 1 500 euros au titre de l'article 37 de la loi du 31 juillet 1991 sur l'aide juridictionnelle.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 12 novembre 2018 avec effet différé au 29 mai 2019 et l'affaire a été fixée pour être plaidée à l'audience du 27 juin 2019.

Les débats clos, le jugement a été mis en délibéré au 09 septembre 2019.

**MOTIFS DE LA DECISION**

**Sur les demandes aux fins de « dire et juger que » et aux fins de « constater que »**

Il n'y a pas lieu de reprendre ni d'écarter dans le dispositif du présent jugement les demandes tendant à 'constater que...' ou 'dire que ...', telles que figurant dans le dispositif des conclusions des parties, lesquelles portent sur des moyens ou éléments de fait relevant des motifs et non des chefs de décision devant figurer dans la partie exécutoire du jugement.

**Sur la recevabilité de la demande**

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, « Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée ».

Le liquidateur judiciaire d'un débiteur en liquidation judiciaire, propriétaire indivis d'un immeuble, exerce les droits et actions du débiteur dessaisi.

Il sera observé que la mise en cause de [redacted] ne s'imposait pas puisque la liquidation le dessaisit de ses droits, lesquels sont exercés par le liquidateur.

Une action en licitation-partage, qui peut être exercée par tout créancier et ainsi que par le liquidateur judiciaire, relève du droit commun.

Dès lors, Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de Monsieur [redacted] justifie de son intérêt et de sa qualité à agir, étant rappelé que le visa d'un fondement juridique erroné n'entraîne pas l'irrecevabilité de la demande dès lors que celle-ci relève bien du champ de compétence de la juridiction devant laquelle elle est formée.

Par conséquent, l'action en licitation-partage formée par Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de M [redacted] a déclarée recevable.

**Sur la demande en partage**

Aux termes de l'article 815 du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il y ait été sursis par jugement ou convention.

L'article 820 du Code civil dispose qu'« A la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement.

*S'il y a lieu, la demande de sursis au partage peut porter sur des droits sociaux ».*

Les co indivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis.

Il appartient à Maître CARDON, qui agit dans le cadre des opérations de liquidation judiciaire de [redacted] de procéder à la réalisation des actifs immobiliers appartenant au débiteur.

\*\*\*

Il est constant que le bien dont s'agit, sis dans un ensemble immobilier situé à VALLAURIS-GOLFE JUAN 06220, 100 et 102 avenue de la liberté, 12 et 14 Avenue de l'Est et avenue de Verdun dénommé « le Napoléon », cadastré AV n° 134, lors 262, 54, 95 et 331 a été acquis en indivision par Monsieur João [redacted]

Il est également constant que M. [redacted] n'a pas proposé de payer pour arrêter l'action en partage, cette dernière déclarant notamment ne pas pouvoir se porter acquéreur des droits indivis de son compagnon.

Il ressort également des courriers échangés entre le liquidateur judiciaire et la défenderesse (pièces 7 et 8) que les parties ont tenté de parvenir à un partage amiable et de vendre amiablement le bien.

Enfin [redacted] ne démontre pas que la réalisation immédiate du bien indivis porterait atteinte à sa valeur, condition nécessaire pour qu'un sursis au partage soit prononcé, étant par ailleurs rappelé que l'article 821-1 du Code civil s'applique aux indivisions successorales.

Dès lors et en l'état de la liquidation judiciaire prononcée en 2014, le partage amiable est impossible, étant toutefois précisé que les parties peuvent toujours convertir le partage judiciaire en partage amiable à tout moment de la procédure.

Il est de surcroît constant que le bien immobilier n'est pas facilement partageable en nature, constitué d'un appartement et de ses accessoires, de sorte que la vente du bien doit être ordonnée.

Enfin, le juge commissaire a signé le 11 mars 2015 un état des créances de M. [redacted] d'un montant de 114 722,71 €.

La demande de partage est en conséquence recevable et bien fondée.

Il convient dès lors d'ordonner la cessation de l'indivision existant Monsieur [redacted] et [redacted] et l'ouverture des opérations de liquidation et de partage de l'indivision.

Compte tenu des éléments susvisés, il convient d'ordonner le partage de l'indivision, en application des dispositions des articles 1361 à 1363 du Code de procédure civile.

A cette fin, un notaire chargé de dresser l'acte de partage sera désigné.

Sur la demande de licitation

En l'absence d'accord entre les parties, la licitation des biens et droits immobiliers indivis appartenant au débiteur sera ordonnée dans les termes du dispositif du présent jugement.

Maître CARDON, es qualité, sollicite que la mise à prix soit fixée à la somme de 90 000 € avec faculté de baisse de 15% en cas d'enchères désertes.

Il ressort de l'acte de vente (pièce 2 du demandeur), que le bien a été acquis moyennant le versement de la somme de 132 660 €.

[redacted] verse aux débats un avis de valeur établi en 2014 par une agence immobilière, aux termes duquel le bien immobilier (3 pièces de 55m<sup>2</sup> avec terrasse, balcon, cave et garage) a été estimé à la somme de 180 000 € minimum, ainsi que deux mandats de vente signés en 2017 au prix de 190 000 €.

La mise à prix proposée par le liquidateur paraît trop basse par rapport à la valeur du bien et à une licitation dans des conditions convenables au regard des conditions actuelles du marché. La mise à prix sera par conséquent fixée à la somme de 140 000 € avec faculté de baisse de 15% en cas d'enchères

NL

désertes.

**Sur les autres demandes**

Les dépens seront employés en frais privilégiés de partage, distraits au profit de Maître Valérie CARDONA, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi. Elle peut être ordonnée pour tout ou partie de la condamnation.

Au regard de l'ancienneté du litige, l'exécution provisoire du présent jugement, compatible avec la nature de l'affaire, sera ordonnée.

**PAR CES MOTIFS,**

**Le TRIBUNAL, statuant après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, mis à la disposition des parties au greffe,**

**Déclare recevable l'action en licitation-partage formée par Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de M [REDACTED]**

**Ordonne l'ouverture des opérations de partage judiciaire de l'indivision existant entre Madame Maria [REDACTED] sur le bien sis VALLAURIS-GOLFE JUAN 06220, 100 et 102 avenue de la liberté, 12 et 14 Avenue de l'Est et avenue de Verdun dénommé « le Napoléon », cadastré AV n° 134, lots 262, 54, 95 et 331 ;**

**Désigne Maître WINCKLER AZOULAY, notaire à VALAURIS GOLFE JUAN pour procéder auxdites opérations ;**

**Désigne tout magistrat délégué désigné par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de GRASSE à cet effet, en qualité de juge commis, avec mission de veiller au bon déroulement des opérations de partage et de faire rapport en cas de difficultés ;**

**Dit que le notaire désigné devra procéder conformément aux dispositions des articles 1365 et suivants du code de procédure civile ;**

**Dit que le notaire devra notamment, dans le délai d'un an suivant sa désignation, dresser un état liquidatif établissant les comptes entre copartageants, la masse partageables, les droits des parties et la composition des lots à répartir ;**

**Dit que si, au cours des opérations, le notaire est empêché, il pourra être procédé à son remplacement par ordonnance du juge commis saisi à cette fin, laquelle ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel ;**

**Dit que Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de Monsieur João GARCIA FRANCO, devra verser directement entre les mains du notaire à titre d'avance sur frais la somme de 1 000 € (MILLE EUROS), somme qui sera supportée à l'issue des opérations de partage au titre des frais privilégiés de partage ;**

Dit qu'en cas d'établissement d'un acte de partage amiable, le notaire en avertira le juge commis, qui constatera la clôture de la procédure, conformément aux dispositions de l'article 1372 du code de procédure civile ;

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

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

**Ordonne**, préalablement à l'ouverture des opérations de partage et pour y parvenir, qu'il soit procédé à l'audience des criées du tribunal, sur le cahier des charges dressé et déposé par l'avocat de Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de Monsieur João GARCIA FRANCO, et après l'accomplissement par lui de toutes les formalités judiciaires de publicité, à la vente sur licitation aux enchères publiques en un seul lot, sur une mise à prix de 140 000 €, avec faculté de baisse de 15% en cas d'enchères désertes, des lots n°262, 54, 95, 331 de l'état de division de l'immeuble situé dans un ensemble immobilier sis à Vallauris Golfe Juan, 100 et 102 avenue de la liberté et 12 et 14 avenue de l'est et avenue de Verdun ;

**Autorise**, pour l'établissement du cahier des charges, tout huissier de Justice à pénétrer dans les lieux susmentionnés afin d'en établir la description sur procès-verbal, d'indiquer les conditions d'occupation ainsi que de faire établir l'état parasitaire, la recherche d'amiante et de plomb, l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique et de mesurer la superficie des lots, et à cette fin d'être assisté au besoin par un géomètre expert, et procéder à sa mission, tous les jours sauf les dimanches et jours fériés ;

Dit qu'à défaut d'accord de l'ensemble des co-indivisaires, le cahier des conditions de vente ne contiendra ni clause d'attribution ni clause de substitution ;

**Autorise** la publicité suivante :

- l'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication. A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au greffe pour qu'il soit affiché dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi. Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3. L'avis mentionne :

- 1° les nom, prénoms et domicile du liquidateur judiciaire et de son avocat ;
- 2° la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
- 3° le montant de la mise à prix ;
- 4° les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
- 5° l'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;

- 6° les lieux de consultation du cahier des charges ;
  - 7° une photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens ;
  - 8° la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'habitabilité ou encore l'indication que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
  - 9° le montant de la consignation obligatoire ;
  - 10° l'existence d'une copropriété et le nom du syndic ou l'existence d'une association syndicale libre ;
  - 11° la possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
  - 12° ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant ultérieurement à la présente décision.
- Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.
- Cet avis simplifié mentionnera :
- 1° la mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
  - 2° la nature de l'immeuble et son adresse ;
  - 3° le montant de la mise à prix ;
  - 4° les jour, heure et lieu de la vente ;
  - 5° les lieux où peuvent être consultées les conditions de vente de l'immeuble ;
- une publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens et les éléments de la publicité prévue pour l'avis simplifié, aménagée comme ci-dessus ;

**Autorise** l'adjonction d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées pour l'avis simplifié ;

**Autorise** l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ;

**Autorise** tout huissier de Justice à pénétrer dans les lieux susmentionnés avec mission d'assurer les visites desdits lieux par les amateurs qui se présenteront et au besoin à se faire assister par la force publique et par un serrurier, et procéder à sa mission tous les jours sauf les dimanches et les jours fériés ;

**Dit** que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente ;

**Dit** que le prix d'adjudication sera payé entre les mains de Monsieur le Trésorier de l'ordre, lequel procédera au règlement sur présentation de l'acte de partage établi par le Notaire ou sur présentation de la décision passée en force de chose jugée, arrêtant les opérations de compte, liquidation et partage ;

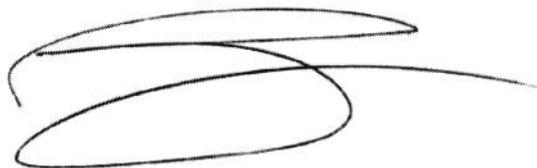
**Dit** que le prix d'adjudication sera payé entre les mains du Notaire désigné pour procéder aux opérations de partage, à charge pour ce dernier de verser entre les mains de Maître CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de M. [REDACTED] part lui revenant ;

**Rejette** toutes autres demandes plus amples ou contraires ;

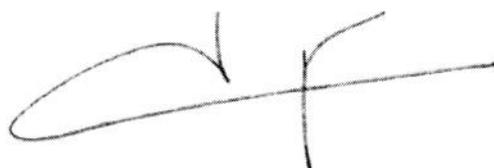
Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage, dont distraction au profit de Maître Valérie CARDONA, en application de l'article 699 du code de procédure civile ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

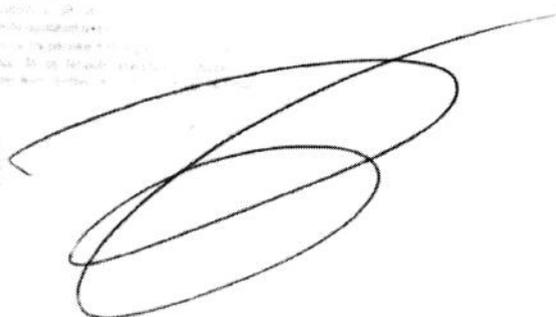
LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT

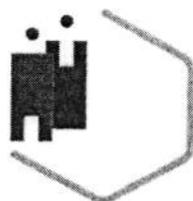


*[Faint, illegible text, likely a stamp or official notice]*



**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE**  
**CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX**

Est inséré aux présentes le cahier des charges et conditions de vente des actifs immobiliers sur licitation, tel qu'il résulte de l'extrait du règlement intérieur national de la profession d'avocat, article 12 et Annexe n° 2 en sa version consolidée de Mars 2019.



**Conseil  
National**  
des Barreaux

**LICITATION**  
**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE**

*Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°2  
Version consolidée – Mars 2019

**Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat**  
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009  
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012  
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

***Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat***

**Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires**

*Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

***Dispositions communes***

**12.1** L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, **doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.**

**12.2 Enchères**

Article Modifié par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.



*Ordre des Avocats  
au Barreau  
de Grasse*

## **LICITATION CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE <sup>1</sup>**

### **CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

#### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

#### **ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

### **CHAPITRE II – ENCHERES**

#### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

#### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée 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 9 – SURENCHERE**

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

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

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 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 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 vendeurs.

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

**CHAPITRE III – VENTE**

**ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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 12 – SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

Il en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION**

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte

#### **Conseil national des barreaux**

Décision à caractère normatif n° 2018-002 Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

#### **ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

### **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

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

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

#### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

#### **ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

#### **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

#### **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

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

### **CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de

#### **Conseil national des barreaux**

Décision à caractère normatif n° 2018-002 Portant modification de l'article 12.2 du Règlement Intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION**

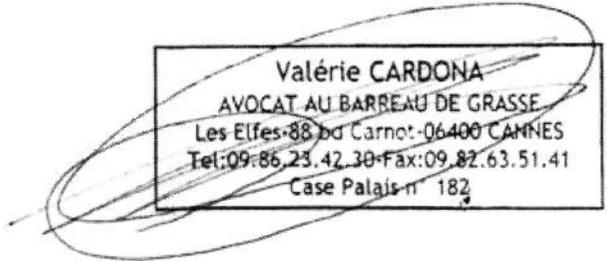
Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration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

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

#### **ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

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

*Approuvé par le Conseil de l'Ordre le 7 mars 2019*



A CANNES, Le 14.11.2019

Valérie CARDONA,  
Avocat postulant

**INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES**

Est annexé aux présentes, l'état hypothécaire sur publication du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 09.09.2019

181  
gancia

**CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION**  
N° de la demande : 194 299 40  
Déposée le : 09 OCT. 2019  
Références du dossier : 4 3 3 5

**Demande de renseignements  
pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956**

à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de  
publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels  
les renseignements sont demandés.  
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des  
demandes de renseignements hypothécaires et d'information  
sur les tarifs).

Service de publicité foncière :  
ANTIBES 1

**IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR**

Identité <sup>1</sup> : Maître Valérie CARDONA Avocat au Barreau de GRASSE  
Adresse : Les Elfes C  
88 Boulevard Carnot  
06400 CANNES  
Courriel <sup>2</sup> : cabinet@cardona-avocat.fr  
Téléphone : 09.86.23.42.30  
A CANNES le 04 / 10 / 2019  
Signature (obligatoire) :

**IDENTIFICATION DES PERSONNES** (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).  
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>3</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1				
2				
3				

**DESIGNATION DES IMMEUBLES** (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).  
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	06220 VALLAURIS - GOLFE JUAN 100 et 102, avenue de la Liberté 12 et 14, avenue de l'Est et Avenue Verdun "Le Napoléon"	AV 134		282
2				54
3				95
4				331
5				

**PÉRIODE DE DÉLIVRANCE**

**CAS GÉNÉRAL.**  
Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>4</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

**CAS PARTICULIER**  
Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :  
- le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
- le point d'arrivée, au plus tard le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ?  (si oui, cochez la case)

<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). <sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.  
<sup>3</sup> Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. <sup>4</sup> ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.