

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE DE VALENCE

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LICITATION

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Audience de Licitations: Jeudi 16 JANVIER 2020 à 9 HEURES au palais de
justice, place Simone VEIL, 26000 VALENCE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de VALENCE au plus offrant et dernier enchérisseur :

Une maison d'habitation sise 18 allée le Pavillon de la Cigalière cadastré section YE n° 0545 et plus précisément le lot n° 12 d'une contenance de 08 a 12 centiares, situé sur la commune de MONTELMAR (26200) acquis par acte du 30 septembre 2005 inscrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Valence sous le numéro 2005P7237.

Saisi à l'encontre de :

1/ Monsieur Mohsem SAADOUNI, né le 17 mai 1964 à GHARDIMAOU (Tunisie), demeurant centre pénitentiaire, Chemin Joseph Astier BP 9007 26901 VALENCE cedex 8

2/ Madame Fatima NAINIA divorcée SAADOUNI, née le 31 décembre 1965 à BOUZNIKA (Maroc), demeurant, 31 rue Paul Langevin 26200 MONTELMAR

Divorcés par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Valence le 16 juillet 2013.

Aux requête, poursuites et diligences de la SCP CAMPILLO BELLIART, Société civile professionnelle, Huissiers de Justice, ayant son siège social, - 1 rue Flandres Dunkerque - BP 7, 26270 LORIOU, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège, désigné en qualité de liquidateur, par jugement du 23 juin 2016, de Madame Fatima NAINIA divorcée SAADOUNI, née le 31 décembre 1965 à BOUZNIKA (Maroc), demeurant, 31 rue Paul Langevin 26200 MONTELMAR

Ayant pour avocat **CAP CONSEIL AVOCATS** a.a.r.p.i. par le ministère de Maître Valérie LIOTARD, avocat au Barreau de la Drôme, y demeurant 5 rue Jean Bertin, CS 80104, 26904 VALENCE cedex 09,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu et pour l'exécution

Par jugement rendu le 26 février 2015 une procédure de rétablissement personnel a été ouverte en faveur de Madame Fatima NAINIA par le tribunal d'instance de MONTÉLMAR.

Par jugement du 23 juin 2016, le tribunal d'instance de MONTELMAR a :

- Ordonné la vente du bien immobilier détenu en indivision situé 18 allée Le Pavillon de la Cigalière à MONTÉLIMAR
- Désigné la SCP CAMPILLO BELLIART en qualité de liquidateur en lui donnant pour mission de vendre le bien immobilier dans un délai de 12 mois et de procéder la répartition du prix.

Le Tribunal d'instance de Montélimar a rendu une Ordonnance Le 15 juin 2017 au terme de laquelle, il a prorogé la mission du liquidateur jusqu'au 28 juin 2018 pour vendre et répartir le produit de la vente.

La SCP CAMPILLO BELLIART a fait procéder à une estimation du bien immobilier par le cabinet JL IMMOBILIER.

Alors même que le bien immobilier est estimé entre 210 000 et 220 000 euros, Monsieur SAADOUNI souhaite que le bien soit mis en vente à 300 000 euros, empêchant de fait toute vente amiable du bien immobilier.

Ce refus de Monsieur SAADOUNI d'accepter la vente du bien immobilier au prix du marché place la SCP CAMPILLO BELLIART, es qualité de représentant de Madame NAINIA, dans l'impossibilité de remplir la mission qui lui a été confiée.

Dans la mesure où Madame Fatima NAINIA et Monsieur Mohsen SAADOUNI ont divorcés, le bien immobilier sis 18 allée le Pavillon de la Cigalière 26200 MONTELMAR est soumis au régime de l'indivision.

Par courrier recommandé du 17 janvier 2018, la SCP CAMPILLO BELLIART a interrogé Monsieur SAADOUNI sur sa volonté de procéder à un partage amiable et l'a mis en demeure de se prononcer dans un délai de quinzaine.

Aucune réponse n'a été apportée à ce courrier.

Dans ces conditions, la SCP CAMPILLO BELLIART, es qualité de représentant de Madame NAINIA, est bien fondée à solliciter le partage de l'indivision, sur le fondement des dispositions de l'article 815 du Code Civil.

Par exploit d'huissier délivré le 19 juin 2018, la SCP CAMPILLO BELLIART ès qualité de liquidateur de Madame Fatima NAINIA a donc fait assigner Monsieur Mohsen SAADOUNI devant la présente juridiction.

La présente procédure est engagée en vertu du jugement du 29 mars 2019 rendu par le Tribunal d'Instance de VALENCE ci-après reproduit :

- ordonne le partage judiciaire de l'indivision existant entre Monsieur Mohsen SAADOUNI et Madame Fatima NAINIA sur le bien immobilier sis 18 allée Le Pavillon de la Cigalière 26200 MONTELMAR cadastré Section YE n°545,

- commet Monsieur le Président de la chambre des Notaires de la Drôme avec faculté de délégation, aux fins de procéder aux opérations de compte, liquidation et partage sous la surveillance d'un Magistrat de ce Tribunal désigné à cet effet, qui pourra être saisi en cas de difficultés,

- ordonne la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal de Grande Instance de VALENCE de ce bien immobilier sis 18 allée Le Pavillon de la Cigalière 26200 MONTELMAR cadastré Section YE n°545, et ce sur la base d'une **MISE A PRIX DE 130 000 EUROS**, avec possibilité de baisse du quart puis du tiers, en cas de carence d'enchères,

- dit que la vente interviendra sur les poursuites de la SCP CAMPILLO BELLIART, à qualité de liquidateur de Madame Fatima NAINIA, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, et notamment du dépôt d'un cahier des charges par un avocat territorialement compétent,

Ce jugement a été signifié le 6 juin 2019. Il n'a pas fait l'objet d'un appel et est donc définitif.

Le jugement a été publié au bureau de la conservation des hypothèques de VALENCE le 22 août 2019 volume sous le numéro de dépôt D08206.

Le Bureau de la Conservation des Hypothèques de VALENCE a délivré l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du jugement valant saisie.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de VALENCE, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Une maison d'habitation sise 18 allée le Pavillon de la Cigalière cadastré section YE n° 0545 et plus précisément le lot n° 12 d'une contenance de 08 a 12 centiares, situé sur la commune de MONTELMAR (26200) acquis par acte du 30 septembre 2005 inscrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Valence sous le numéro 2005P7237.

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

Voir ci-après annexé l'extrait cadastral modèle n°1 délivré par la direction des services fiscaux du département de la Drôme

Telle que cette description résulte du procès-verbal descriptif en date du 10 septembre 2019 établi par la SCP Patrick CAMPILLO, Nathalie FIALON, Julien BELLART, Betty SALGADO, huissiers de justice, sis 134 route de Châteauneuf du Rhône BP 355 26208 MONTELMAR Cedex.

Il ressort en substance de ce descriptif qu'il s'agit :

Ledit bien est constitué d'une maison individuelle avec un étage, entourée d'un jardin et de terrasses. Le descriptif du bien est fait dans le Procès-verbal du 10 septembre 2019, ci-joint en annexe.

L'entrée : d'une surface de 3,49 m² est équipée d'une porte vitrée en bois, le sol est en carrelage et les murs et le plafond sont en peinture.

Salle à manger : d'une surface de 33,51 m² comprend une grande pièce à vivre avec deux portes fenêtres en PVC qui donnent sur la terrasse. Le sol est carrelé et les murs et le plafond sont en peinture blanche.

Séjour : d'une surface de 27,37 m² comprend une grande pièce à vivre avec une porte fenêtre qui donne sur la terrasse et une fenêtre qui donne côté Est. Le sol est carrelé et les murs et le plafond sont en peinture blanche.

Cuisine : d'une surface de 9,98 m² comprend des meubles hauts et bas en laminé, un évier double bac en inox, une plaque en vitrocéramique 4 feux (marque Bosch), une grille d'aération et une porte fenêtre qui donne sur la terrasse. Le sol est carrelé et les murs et le plafond sont en peinture blanche.

La salle de bain n°1 : d'une surface de 5,56 m² comprend un bac à douche avec barre de douche, un sèche serviette électrique, un WC avec abattant, une vasque avec tiroirs dessous, un miroir avec étagère.

Cellier : Accès depuis la salle à manger, il comprend une évacuation avec un robinet, une porte en bois qui donne accès à la salle à manger et une porte en bois qui donne accès au garage. Il y a une fenêtre double battants et une lucarne un battant avec rambarde métallique. Le sol est carrelé et les murs et le plafond sont en peinture blanche.

Garage : d'une surface de 22,10 m² comprend un portail basculant, une chaudière à gaz (sur laquelle apparaît un contrat d'entretien existant ainsi qu'un numéro client), un boîtier avec fusibles, un tuyau d'évacuation avec robinet. Le sol est brut (ciment), les murs sont en parpaings et la toiture est en charpente bois avec poutres, chevrons et tuiles.

A 1^{er} étage :

Chambre 1 : d'une surface de 11,20 m² comprend une porte fenêtre avec volets donnant sur une terrasse, un radiateur avec vanne. Le sol est carrelé et les murs et plafond en peinture. La terrasse est composée d'un muret en enduit et d'une rampe métallique.

Salle de bain n°2 : d'une surface de 11,97 m² comprend une baignoire et un robinet, un sèche serviette, une vasque avec tiroirs, un miroir. L'habillage de la baignoire est en carrelage. Présence d'une porte fenêtre qui donne accès à la terrasse. Le sol est carrelé, les murs sont en faïence et le plafond en peinture.

WC : d'une surface de 1,71 m² comprend un WC, un lave-main avec mitigeur. Le sol est carrelé les murs et le plafond en peinture.

Chambre 2 : d'une surface de 11,97 m² comprend une porte fenêtre avec volets, un radiateur avec vanne. Le sol est carrelé et les murs et plafond en peinture.

Chambre 3 : d'une surface de 11,54 m² comprend une porte fenêtre avec volets, un radiateur avec vanne. Le sol est carrelé et les murs et plafond en peinture.

MISE A PRIX

Par jugement rendu par le tribunal de grande instance de Valence le 29 mars 2019, le tribunal a fixé la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal de Grande Instance de VALENCE de ce bien immobilier sur une **MISE A PRIX DE 130 000 EUROS, avec possibilité de baisse du quart puis du tiers, en cas de carence d'enchères,**

AUTRES CLAUSES

Ce bien immobilier est inoccupé depuis le 22 juin 2012.

L'adjudicataire ferait néanmoins son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

Toutes les indications qui précèdent et qui suivent 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier appartenait à la Société Drome Ardèche Terrains par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur GAMBUS aux termes d'un acte reçu le 19 octobre 2004 dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de VALENCE le 11 janvier 2005 volume 2005 P n°0175.

Monsieur Mohsen SAADOUNI et Madame Fatima NAINIA divorcée SAADOUNI ont acquis ce bien par acte de vente du 30 septembre 2005 établi par Maître Philippe SOHIER, notaire à MONTELMAR (26200). Cet acte a fait l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques de VALENCE, référence enlissement 2005 P7237.

SERVITUDE :

Il n'existe aucune servitude sur ledit bien

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie de MONTELMAR le 04 octobre 2019, Ci-joint annexé.

- Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme. Il est classé en zone PLU UD,
- le terrain n'est grevé d'aucune servitude

CLAUSES RELATIVES A L'ETAT DE RISQUE D'ACCESSIBILITE AU PLOMB ET CLAUSE RELATIVE A LA CONTAMINATION PAR LES TERMITES OU INSECTES XYLOPHAGES.

Le cabinet MORENO a établi un diagnostic immobilier en date du 10 septembre 2019 duquel il ressort qu'il n'a pas été repéré d'un vice d'affectation de termites.

L'adjudicataire prendra le bien dans lequel il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours, ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers ou pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice ;

PLOMB

Par courrier du 1^{er} août 2019 la mairie de MONTELMAR a communiqué l'arrêté Préfectoral 03-3518 qui dispose que toute les communes du département de la Drôme sont classées en zone à risque d'exposition au plomb.

DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le cabinet MORENO a établi le 10 septembre 2018 un diagnostic de performances énergétiques ci-joint communiqué duquel il ressort ;

Consommation énergétique : « C » 124Kkwhgp/m2. an.

Emission de GES « D » : 29kgéqCO2/m2.an

Numéro d'enregistrement ADNE 1426V2001106H

CERTIFICAT DE MESURAGE

Le cabinet MORENO a établi le 10 septembre 2019 un certificat de mesurage tel qu'annexé au présent duquel il ressort que la superficie lot carrez totale est de 175,73 m².

ÉTAT DE SERVITUDE RISQUÉE D'INFORMATION SUR LES SOLS :

Le cabinet MORENO a établi le 10 septembre 2019 un état : voir détail ci-joint

L'adjudicataire prendra le bien dans lequel il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours, ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers ou pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par la présence d'amiante, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

DROITS DE PREEMPTION

Le terrain est situé en zone de droit de préemption.

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

- SAFER
- Locataires fermiers
- Locataires dans un immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible

- ZIF
- Etc

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS 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 - ÉTAT DE L' IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des

droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

ARTICLE 3 - BAUX ET LOCATIONS

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

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

À 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 - PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II - ENCHÈRES

ARTICLE 7 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

Article R322-39 du code des procédures civiles d'exécution

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

1° Le débiteur saisi ;

2° Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;

3° Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Article R322-40 du code des procédures civiles d'exécution

Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article R322-41 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.

Article R322-42 du code des procédures civiles d'exécution

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article R322-43 du code des procédures civiles d'exécution

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article [L. 322-6](#).

Article R322-44 du code des procédures civiles d'exécution

Les enchères sont pures et simples.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article R322-45 du code des procédures civiles d'exécution

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R322-46 du code des procédures civiles d'exécution

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant avant l'issue de l'audience.

Article R322-47 du code des procédures civiles d'exécution

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article R322-48 du code des procédures civiles d'exécution

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R322-49 du code des procédures civiles d'exécution

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article [R. 322-43](#).

ARTICLE 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'AQUÉREUR

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

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

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

ARTICLE 9 - SURENCHÈRE

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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.

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 - RÉITERATION DES ENCHÈRES

À 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 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère vente définitive.

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 PROPRIÉTÉ

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

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

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

Article R322-59 des procédures civiles d'exécution

Outre les mentions prescrites pour tout jugement, le jugement d'adjudication vise le jugement d'orientation, les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente. Il désigne le créancier poursuivant et, le cas échéant, le

créancier subrogé dans ses droits. Il mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjudgé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés. Il comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche.

Article R322-62 du code des procédures civiles d'exécution
Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire. Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

ARTICLE 12 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

ARTICLE 13 - VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

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

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

Article R322-66 du code des procédures civiles d'exécution

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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.

Article R322-72 du code des procédures civiles d'exécution

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

ARTICLE 14 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

RÉMUNÉRATION DE L'AVOCAT CHARGÉ DE LA VENTE :

L'Avocat chargé de la vente agissant dans l'intérêt commun de toutes les parties recevra une rémunération prélevée sur le prix de vente soit 4% du prix de vente.

ARTICLE 15 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 17 - OBTENTION DU TITRE DE VENTE

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

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

ARTICLE 18 - PUBLICATION

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

À 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.

À cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement

et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 - ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 20 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 21 - TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente 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 délégué pour recevoir les enchères 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 SPÉCIFIQUES

ARTICLE 24 - IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 25 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er 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.

ARTICLE 28-PAIEMENT PROVISIONNEL

Passé le délai de trois mois, après l'adjudication définitive, le créancier hypothécaire de premier rang ou devenu de premier rang du fait du règlement d'un créancier privilégié pourra, par l'intermédiaire de son avocat demander au Bâtonnier, dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'ordre et de radiation des inscriptions, le paiement provisionnel de sa créance.

A l'appui de sa demande il devra fournir :

- Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'état sur saisie.
- La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ladite notification prévoyant un délai de 15 jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.
- Une caution bancaire sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.
- Un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.

Le séquestre ne pourra faire droit à la demande qu'à l'expiration d'un délai de 15 jours de la dernière des notifications.

Au cas de contestation par une partie intéressée à la distribution du prix d'adjudication, il est d'ores et déjà donné compétence au Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance ayant prononcé l'adjudication ou au Juge aux ordres délégataire du Président pour statuer, sur l'attribution provisionnelle des fonds au créancier de premier rang ou qualifié tel, ou la restitution de l'indu dans le cas où le créancier aurait manifestement été réglé à tort.

L'attribution définitive de la somme réglée par le séquestre n'interviendra que dans le cadre des procédures prévues par la loi.

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 règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 29- PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 folle enchère.

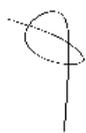
ARTICLE 30- MISE A PRIX

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

130 000 euros (cent-trentemille euros)

avec possibilité de baisse du quart puis du tiers en cas de carence d'enchère

Fait et rédigé par Maître LIOTARD
Avocat au barreau de la Drôme
Le 21 octobre 2019



Valérie LIOTARD

Pièces jointes :

- Jugement du TGI du 29 mars 2019
- Signification du jugement
- Dossier diagnostic cabinet MORENO 10 septembre 2019
- Cadastre
- Relevé hypothécaire
- CU
- Acte d'achat du 30 septembre 2005
- PV descriptif SCP FIALON du 10 septembre 2019