

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE  
VALENCE – DROME-

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ADJUDICATION

Le Tribunal Judiciaire de VALENCE (DROME) (Pôle de l'Exécution) a adjudgé les immeubles ci-après désignés, suivant les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, de tout quoi teneur suit :

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

Audience d'orientation : le Jeudi 4 Juin 2020 à 09 heures

## CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de VALENCE (Drôme) au plus offrant et dernier enchérisseur :

Un appartement situé dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, sur la commune de VALENCE 26000, 29 Avenue Pierre Semard, cadastré à la section CH N°187 lieudit « 29 RUE DENIS PAPIN » d'une superficie de 3 ares 17 centiares, à savoir un duplex de type 3 avec un escalier qui relie les 2 lots suivants :

- Le lot N° 33 : à savoir au 3<sup>e</sup> étage un local à usage d'habitation portant la lettre F du plan et les 20/1112èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Le lot N° 22 : à savoir au 4<sup>ème</sup> étage un local dans les combles à usage d'habitation portant la lettre N du plan et les 97/1112èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me DORON notaire à GUILHERAND GRANGES (07) le 3 mai 1995, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de VALENCE le 22 mai 1995 volume 1995 P N°4891.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 9 mars 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 16 mars 2007 volume 2007 P N°3273,
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 9 mars 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 4 avril 2007 volume 2007 P N°4026,
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 9 mars 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 4 avril 2007 volume 2007 P N°4029,
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 9 mars 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 4 avril 2007 volume 2007 P N°4033,
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 16 novembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 12 décembre 2007 volume 2007 P N°13787. Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 3 janvier 2008 et publiée audit bureau des hypothèques le 9 janvier 2008 volume 2008 P N°269.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 28 décembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 14 mars 2008 volume 2008 P N°3050.

Saisi à l'encontre de :

**1/ Monsieur Van Didier NGUYEN** né le 7/01/1978 à SIKKIU (THAÏLANDE), ingénieur commercial, de nationalité française, demeurant 350 chemin Pré Neuf – 38350 LA MURE,

**2/ Madame Sophie THEPSOUVANH épouse NGUYEN**, née le 7/09/1978 à LYON 3<sup>ème</sup> (69), de nationalité française, demeurant 350 chemin Pré Neuf – 38350 LA MURE

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MEYZIEU (69330) le 28 Avril 2001.

Aux requête, poursuites et diligences de la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 124 821 566 Euros, dont le siège est 26/28 rue de Madrid, identifiée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant en lieu et place de la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE** à la suite d'une opération de fusion par voie d'absorption de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT effective à compter du 1<sup>er</sup> juin 2015.

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, laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu et pour l'exécution

- Un jugement rendu réputé contradictoire en premier ressort par la 1<sup>ère</sup> chambre du Tribunal Judiciaire de VALENCE (Drôme) en date du 19 Mars 2019 portant le numéro de rôle 18/02457, signifié à Monsieur NGUYEN et Madame THEPSOUVANH épouse NGUYEN par acte de signification de la SELARL DURAND ERB JACQUIER Huissiers de justice demeurant à LA MURE (38350), 9 Grande Rue, en date du 26 Mars 2019, jugement devenu définitif suivant certificat de non-appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de GRENOBLE le 5 Juin 2019,

- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive, se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 22 mai 2018 volume 2018 V N°2235, publiée au bureau de la conservation des hypothèques de VALENCE le 20 Juin 2019 sous le numéro de dépôt D11463 et numéro d'archivage provisoire V02892.

Le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de VALENCE le 19 Mars 2019, signifié par acte de la SELARL DURAND ERB JACQUIER Huissiers de justice à LA MURE (38350) le 26 Mars 2019, et devenu définitif, a condamné **Monsieur NGUYEN et Madame THEPSOUVANH épouse NGUYEN** à régler au **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT** la somme de 153 292,33 euros, outre intérêts au taux conventionnel de 1,51 % à compter du 11 novembre 2017 sur la somme de 149 292,33 euros.

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT susnommée a, suivant exploit de la SELARL DURAND ERB JACQUIER, Huissiers de Justice Associés, sis 9 Grande Rue 38350 LA MURE, en date du 13 Décembre 2019, fait signifier commandement à :

**1/ Monsieur Van Didier NGUYEN** né le 7/01/1978 à SIKKIU (THAILANDE), ingénieur commercial, de nationalité française, demeurant 350 chemin Pré Neuf – 38350 LA MURE,

**2/ Madame Sophie THEPSOUVANH épouse NGUYEN**, née le 7/09/1978 à LYON 3<sup>ème</sup> (69), de nationalité française, demeurant 350 chemin Pré Neuf – 38350 LA MURE

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MEYZIEU (69330) le 28 Avril 2001

D'avoir à payer à la requérante à l'acte, dans un délai de 8 jours, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains du créancier, le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT les sommes suivantes :

**Créance :**

- Somme en principal de :	153 292,33 euros
- Intérêts au taux conventionnel de 1,51 % à compter du 11 novembre 2017 sur la somme de 149 292,33 euros	mémoire
- Intérêts au taux légal à compter du jugement au titre de la Clause pénale sur la somme de 4 000 euros	mémoire
- Dépens	mémoire

**Soit un TOTAL GENERAL, hors intérêts, outre mémoire 153 292,33 euros**

Soit en vertu du jugement rendu le 19 Mars 2019, décision devenue définitive, la somme totale hors intérêts outre mémoire de 153 292,33 euros (cent cinquante-trois mille deux cent quatre-vingt-douze euros et trente-trois centimes) non compris, intérêts, frais et accessoires et mémoire droits et actions, détaillé comme suit.

Cette somme portera intérêts au taux du prêt jusqu'à son parfait règlement

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :**

- 1°) La constitution de **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, avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Bureau de la Conservation des hypothèques de VALENCE (Drôme) ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de VALENCE (Pôle de l'Exécution), siégeant, Palais de Justice, Place Simone Veil, 26000 VALENCE ;
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-4 du Code de la consommation ;
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Les débiteurs n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié pour valoir saisie au Bureau de la Conservation des Hypothèques de VALENCE le 12 février 2020 sous le numéro de dépôt D04418 et référencé sous le numéro d'archivage S00016.**

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

De même et par exploit en date du 10 avril 2020 délivré par la SCP DURAND ERB JACQUIER, Huissiers de Justice Associés, sis 9 Grande Rue 38350 LA MURE, une assignation à Monsieur NGUYEN et Madame THEPSOUVANH épouse NGUYEN à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VALENCE – Pôle de l'Exécution - pour le Jeudi 4 Juin 2020 à 09 heures, ci-après annexée.

## 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 Judiciaire de VALENCE – Pôle de l'Exécution -, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la commune de VALENCE (Drôme) 26000, un appartement situé dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, 29 Avenue Pierre Semard, cadastré à la section CH N°187 lieudit « 29 RUE DENIS PAPIN » d'une superficie de 3 ares 17 centiares, à savoir un duplex de type 3 avec un escalier qui relie les 2 lots suivants :

- Le lot N° 33 : à savoir au 3<sup>e</sup> étage un local à usage d'habitation portant la lettre F du plan et les 20/1112èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Le lot N° 22 : à savoir au 4<sup>ème</sup> étage un local dans les combles à usage d'habitation portant la lettre N du plan et les 97/1112èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me DORON notaire à GUILHERAND GRANGES (07) le 3 mai 1995, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de VALENCE le 22 mai 1995 volume 1995 P N°4891.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 9 mars 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 16 mars 2007 volume 2007 P N°3273,
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 9 mars 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 4 avril 2007 volume 2007 P N°4026,
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 9 mars 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 4 avril 2007 volume 2007 P N°4029,
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilhaerand Granges (07) le 9 mars 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 4 avril 2007 volume 2007 P N°4033,

- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilherand Granges (07) le 16 novembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 12 décembre 2007 volume 2007 P N°13787. Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 3 janvier 2008 et publiée audit bureau des hypothèques le 9 janvier 2008 volume 2008 P N°269.
- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilherand Granges (07) le 28 décembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 14 mars 2008 volume 2008 P N°3050.

Voir ci-après annexé l'extrait cadastral modèle n° 1 délivré par la Direction des Services Fiscaux du Département de la DROME.

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.

Telle que cette description résulte du procès-verbal descriptif en date du 13 mars 2020 (en annexe) établi par la SCP BERTHOLIER JOUBERT, Huissiers de Justice Associés, sis Le Bonnevaux, Rue Bonnevaux, 26100 ROMANS SUR ISERE.

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

Ledit bien est situé dans un immeuble de copropriété dit le « Continental ».

L'immeuble est une construction imposante du début du XXe siècle comprenant en rez-de-chaussée un commerce et 4 étages qui desservent différents logements privés.

**Le lot dit numéro 33** : il s'agit d'un local à usage d'habitation d'environ 15 m<sup>2</sup> éclairé au NORD par 2 fenêtres à 2 vantaux en PVC, double vitrage, fermées par des persiennes métalliques

**Le lot dit numéro 22** : il s'agit d'un local à usage d'habitation d'environ 52 m<sup>2</sup> qui comprend un séjour cuisine d'environ 24 m, un couloir à gauche accessible par 2 contremarches descendantes qui dessert 2 chambres et au fond la salle de bain.

Une chambre dite N° 1 d'environ 13 m<sup>2</sup>

Une chambre dite N° 2 d'environ 6 m<sup>2</sup>

Une salle de bains d'environ 6 m<sup>2</sup>

Les lieux sont actuellement a priori inoccupés.

Le syndicat actuel et l'agence IMMO DE FRANCE, groupe VALRIM, 61 Avenue Gambetta à 26000 Valence.

## **AUTRES CLAUSES**

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 objet de la présente vente appartient à Monsieur NGUYEN et Madame THEPSOUVANH épouse NGUYEN par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de la SCI RAMBAUD II, immatriculée au RCS sous le numéro 440 288 520, par acte de vente établi par Maître MARCARIAN-HULIN notaire à Guilherand Granges (Ardèche) en date du 23 octobre 2009 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Valence le 6 novembre 2009 volume 2009 P N°10508.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

La commune de VALENCE a été interrogée par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 5 décembre 2019 afin de délivrer un certificat d'urbanisme.

La commune de VALENCE n'ayant pas délivré ledit certificat d'urbanisme, une lettre recommandée avec accusé de réception a été à nouveau adressée à la mairie le 18 février 2020.

Le terrain est situé dans une commune régie par un plan local d'urbanisme.

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

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

Par courrier en date du 05 Décembre 2019, la commune de VALENCE a été interrogée afin de savoir si la parcelle susnommée est située dans une zone à risque d'exposition au plomb et si elle est contaminée par les termites ou autres insectes xylophages.

Par courrier en date du 25 février 2020, la commune de VALENCE a indiqué que la parcelle concernée est située dans une zone à risque d'exposition au plomb mais n'est pas située dans une zone contaminée par les 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.

## **DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Le cabinet d'expertise MORENO a établi le 13 mars 2020 un diagnostic de performances énergétiques, tel qu'annexé aux présentes.

## **ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES ET POLLUTIONS**

Le cabinet d'expertise MORENO a établi le 13 mars 2020 un état des risques naturels et technologiques duquel il ressort en substance :

La commune est située en zone 3 de sismicité modérée.

## **CERTIFICAT DE MESURAGE**

Le cabinet d'expertise MORENO a établi le 13 mars 2020, un certificat de mesurage, tel qu'annexé aux présentes duquel il ressort que la superficie privative totale du lot est de 69,52 m<sup>2</sup> et la superficie annexe du lot est de 0 m<sup>2</sup> .

## **CLAUSE RELATIVE A L'AMIANTE**

Le cabinet d'expertise MORENO a établi le 13 mars 2020 un rapport (voir annexe) duquel il ressort qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

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.

## **RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Le cabinet d'expertise MORENO a établi le 13 mars 2020 un rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité tel qu'annexé aux présentes.

Il en ressort que l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies et notamment la protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Des matériels électriques présentant des risques de contact direct, des conducteurs non protégés mécaniquement.

## **RAPPEL DES SERVITUDES**

Le terrain est grevé des servitudes publiques suivantes :

En l'état, il n'apparaît aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage et de la situation des lieux, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'hébergement, des dispositions du règlement de copropriété et de ses modifications éventuelles.

## **DROITS DE PREEMPTION**

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<sup>o</sup> 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.*

<b>CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES</b>
--

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

**CHAPITRE 1<sup>er</sup> – DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**  
**Élection de domicile - Titres de propriété**

**Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière.**

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à Valence, elle aura lieu, de plein droit, au Cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriétés des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

## **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE** **Audience d'orientation - Mise à prix - Adjudication**

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

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

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

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

L'audience d'orientation aura lieu **le Jeudi 4 Juin 2020 à 09 heures**

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

### Article R.322-15 :

*A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.*

L'adjudication aura lieu selon la mise à prix de **32 000 euros**.

## **ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

#### **ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 5 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE 2 – ENCHERES**

### **ARTICLE 8 - 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 9 - 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 - 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 du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.32212 du Code des procédures civiles d'exécution. L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE 3 – VENTE**

### **ARTICLE 12 - 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 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, ou consignés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Si l'adjudicataire est premier créancier inscrit ou venant en rang utile au vu de l'état ordonné des créances, il n'est obligé, ni à ce paiement, ni à cette consignation à due concurrence du montant principal dudit état.

## ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Conformément aux dispositions des articles R.322-20 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduits :

### Article R.322-20 :

*La demande tendant à la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, sous réserve pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits sur le bien.*

*La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure d'exécution à l'exception du délai imparti aux créanciers inscrits pour déclarer leur créance.*

### Article R.322-21 :

*Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.*

*Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.*

*Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.*

*A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.*

Article R.322-22 :

*Le débiteur accomplit les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. Il rend compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin.*

*Le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée.*

*Lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois. La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.*

*La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel.*

Article R.322-23 :

*Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés auprès de la caisse des dépôts et consignation et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.*

*En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.*

Article R.322-24 :

*Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente.*

*Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.*

Article R.322-25 :

*A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, et que le prix a été consigné. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.*

*Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.*

*Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.*

*A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article R.322-22.*

XXXXX

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions des articles R.322-26 à R.322-29 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R.322-26 :

*Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.*

*Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.*

Article R.322-27 :

*Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.*

*Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.*

Article R.322-28 :

*La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application des articles L.722-4 ou L.721-7 du code de la consommation.*

Article R.322-29 :

*Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.*

## **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET EMOLUMENTS**

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

## **ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION**

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

Les impôts et taxes de toute nature seront dus par les propriétaires ou occupants au 1er Janvier précédant la date de l'adjudication.

L'adjudicataire supportera les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de l'adjudication.

## **ARTICLE 18 - 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 forcée.

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de la vente entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les trois cas suivants :

1°) Si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir ;

2°) Si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

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

## **CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente,
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité,

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

### **ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

### **ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

### **ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

## **ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'état sur publication de la sentence d'adjudication.
- En cas de vente de lots en copropriété :
  - La justification d'un certificat émanant du syndic, de moins d'un mois de date attestant que les lots vendus sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat, ou à défaut, la justification par l'Avocat poursuivant de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994).
  - 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, ainsi qu'à toute personne ou organisme pouvant bénéficier d'un privilège, laquelle notification devra rappeler que les intéressés disposeront d'un délai de quinze jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.
  - En l'absence de certificat du syndic, ou d'avis de mutation tel qu'énoncé ci-dessus, la demande de règlement provisionnel sera en outre adressée au syndic de copropriété et devra comporter avis de mutation conforme aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.
- Une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque, ou d'un établissement assimilé, ou du Trésor Public.
- Un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.
- Si le débiteur saisi est commerçant ou une Société civile, le séquestre devra également exiger la production d'un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés attestant que l'intéressé n'est pas en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du règlement opéré par le séquestre.

En cas d'opposition régulière du syndic de copropriété faite par acte extra-judiciaire, le règlement provisionnel ne pourra intervenir que sous déduction du montant de l'opposition.

#### **ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

#### **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

### **CHAPITRE 5 – CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

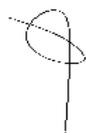
## ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**Ainsi fait et dressé par CAP CONSEIL AVOCATS a.a.r.p.i. par le ministère de Maître Valérie LIOTARD,  
Avocat poursuivant**

**A VALENCE  
Le 14 avril 2020**



Valérie LIOTARD

### Liste des pièces annexées :

- Commandement aux fins de saisie immobilière en date du 13 Décembre 2019
- Procès-verbal de description en date du 13 mars 2020
- Renseignements d'urbanisme
- Demande de renseignements et cadastre
- Dossier technique
- Assignation devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire – Pôle de l'Exécution