

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE GRANDE  
INSTANCE DE VALENCE – DROME-

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ADJUDICATION

L'an deux mille dix-huit

Et le

La deuxième Chambre du Tribunal de Grande Instance de VALENCE (DROME) a adjugé 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

Audience d'orientation : le Jeudi 11 Octobre 2018 à 10h30

## CLAUSES ET CONDITIONS

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

Un bien immobilier sis sur la Commune de SAINT VALLIER SUR RHONE (Drôme), Lieudit anciennement « LA VILLE » et nouvellement « RUE DE VERDUN », Rue des Remparts, les biens et droits immobiliers dans un tènement immobilier soumis au régime de la copropriété, le tout figurant au cadastre de ladite commune :

- section AR n°414 lieudit anciennement « LA VILLE » et nouvellement « RUE DE VERDUN », d'une contenance de 1 are 85 centiares,

Soit les biens et droits immobilier suivants :

- **Au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage :**

**Le lot n°3 :** un petit appartement donnant sur la rue de Verdun et la rue des Remparts, à l'angle de l'immeuble portant le n°3 comprenant une pièce principale, cuisine et dégagement. Et les 110/1000èmes de la propriété du sol.

**Au premier étage : lot n°4 :** un appartement occupant l'entier premier étage portant le n°4 comprenant trois pièces principales, cuisine, cabinet de toilette, WC et dégagement. Et les 260/1000èmes de la propriété du sol.

Lesdits lots 3 et 4 faisant à ce jour un appartement de type 3 avec véranda couverte côté rue, suite à un aménagement de Monsieur et Madame RAMEL remontant à six ans environ pour ne former plus qu'un seul et même logement indivisible.

- **Au sous-sol :**

- ✓ **le lot n°6 :** soit une cave située au Nord, accessible depuis le N°2 de la rue des Remparts par un escalier commun avec une autre cave (lot N°7), portant le numéro 6 et les 25/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol
- ✓ **le lot n°7 :** soit une cave côté couchant portant le numéro 7 et les 25/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol

- **Au rez-de-chaussée :**

- ✓ **le lot n°1** comportant une pièce à usage d'entrepôt côté rue des Remparts portant le n°1 et les 100/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol, ce lot est devenu un local à usage de garage pour un véhicule.
- ✓ **le lot n°2 :** soit une pièce à usage de magasin de vente donnant Rue de Verdun et portant le numéro 2 et les 180/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol, faisant à ce jour un local commercial abritant un magasin de vente de prêt-à-porter féminin, local exploité sous l'enseigne YOUNG en vertu d'un bail commercial.

L'immeuble ci-dessus désigné ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division suivant acte reçu par Maître COLOMB notaire à SAINT VALLIER SUR RHONE le 08 janvier 1966 dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de VALENCE le 12 février 1966 volume 5556 n°27.

Saisi à l'encontre de :

**Madame Claudine Marie Paule BOURGUIGNON épouse RAMEL**, directrice de maison de retraite, de nationalité française, née à DAKAR (SENEGAL) le 29 mai 1950, demeurant 2 rue des remparts 26240 SAINT VALLIER,

Et

**Monsieur François Maurice Charles Joseph RAMEL**, de nationalité française, né à YAOUNDE (CAMEROUN) le 10 Juillet 1946, demeurant 2 rue des remparts 26240 SAINT VALLIER,

Débiteurs solidaires,

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DANJAUME, notaire à SAINT VALLIER SUR RHONE le 20 Août 1971, préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT VALLIER SUR RHONE (Drôme) le 13 septembre 1971, ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure à la date du 25 mai 2009,

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 acte de prêt notarié en date du 25 Mai 2009 établi par Maître Pascal GARRY, notaire associé de la SCP « Pascal GARRY et Florence GAUTHIER-GARRY » titulaire d'un office notarial dont le siège social est à SAINT VALLIER SUR RHONE, 2 et 2 bis rue de l'Hôtel de Ville (Drôme), d'un montant en principal de 236 500 euros garanti par une hypothèque conventionnelle (référence enliassement : 2009 V N° 2373), contenant obligation par **Monsieur François RAMEL et Madame Claudine BOURGUIGNON épouse RAMEL** envers la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT 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.

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT susnommée a, suivant exploit de la SCP BERTHOLIER JOUBERT, Huissiers de Justice Associés, sis 1 rue Bonnevaux, Le Bonnevaux, 26100 ROMANS SUR ISERE, en date du 20 Avril 2018, fait signifier commandement à :

**Madame Claudine Marie Paule BOURGUIGNON épouse RAMEL**, directrice de maison de retraite, de nationalité française, née à DAKAR (SENEGAL) le 29 mai 1950, demeurant 2 rue des remparts 26240 SAINT VALLIER,

**Monsieur François Maurice Charles Joseph RAMEL**, de nationalité française, né à YAOUNDE (CAMEROUN) le 10 Juillet 1946, demeurant 2 rue des remparts 26240 SAINT VALLIER,

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DANJAUME, notaire à SAINT VALLIER SUR RHONE le 20 Août 1971, préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT VALLIER SUR RHONE (Drôme) le 13 septembre 1971, ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure à la date du 25 mai 2009,  
Débiteurs solidaires,

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 :

**Prêt n°8.000.106.994 :**

Capital restant dû au 9 octobre 2013

209 348,85 euros

Indemnité d'exigibilité (7% du capital restant dû)	14 654,42 euros
Echéances impayées au 31/12/2013 dont intérêts échus du prêt 8 443,43 €	15 970,58 euros
Frais de rejet de prélèvement	210,00 euros
Frais pour échéances impayées 3% l'an du capital restant dû dans la limite de 200€ mensuel	1 676,89 euros
Frais d'expertise	310,96 euros
Frais de poursuites	911,46 euros
Intérêt à échoir (du 10/10/2013 à la fin du prêt) Au taux fixe de 5,25% l'an	A parfaire
Frais de poursuites	A parfaire
<b><u>TOTAL GENERAL sauf mémoire</u></b>	<b><u>243 083,16 euros</u></b>

Soit un total de **243 083,16 euros** (deux cent quarante-trois mille quatre-vingt-trois euros et seize centimes) somme en principal due au 9 Octobre 2013 (et actualisée au 10 Avril 2018), 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 ;
- 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 de Grande Instance de VALENCE, 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 1<sup>er</sup> bureau le 13 juin 2018 sous le n° 2018 S n°41.**

**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 17 juillet 2018 délivré par la SCP BERTHOLIER JOUBERT, Huissiers de Justice Associés, sis 1 rue Bonnevaux, Le Bonnevaux, 26100 ROMANS SUR ISERE, une assignation à Monsieur RAMEL et Madame BOURGUIGNON épouse RAMEL à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de VALENCE pour le Jeudi 11 Octobre 2018 à 10h30, 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 de Grande Instance de VALENCE, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :**

**Sur la commune de SAINT VALLIER SUR RHONE (Drôme), Lieudit anciennement « LA VILLE » et nouvellement « RUE DE VERDUN », Rue des Remparts, les biens et droits immobiliers d'une parcelle de terrain bâti, dans un tènement immobilier soumis au régime de la copropriété, le tout figurant au cadastre de ladite commune :**

- section AR n°414 lieudit anciennement « LA VILLE » et nouvellement « RUE DE VERDUN », d'une contenance de 1 are 85 centiares,

**Soit les biens et droits immobilier suivants :**

- **Au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage :**

**Le lot n°3 :** un petit appartement donnant sur la rue de Verdun et la rue des Remparts, à l'angle de l'immeuble portant le n°3 comprenant une pièce principale, cuisine et dégagement. Et les 110/1000èmes de la propriété du sol.

**Au premier étage : lot n°4 :** un appartement occupant l'entier premier étage portant le n°4 comprenant trois pièces principales, cuisine, cabinet de toilette, WC et dégagement. Et les 260/1000èmes de la propriété du sol.

Lesdits lots 3 et 4 faisant à ce jour un appartement de type 3 avec véranda couverte côté rue, suite à un aménagement de Monsieur et Madame RAMEL remontant à six ans environ pour ne former plus qu'un seul et même logement indivisible.

- **Au sous-sol :**

- ✓ **le lot n°6 :** soit une cave située au Nord, accessible depuis le N°2 de la rue des Remparts par un escalier commun avec une autre cave (lot N°7), portant le numéro 6 et les 25/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol
- ✓ **le lot n°7 :** soit une cave côté couchant portant le numéro 7 et les 25/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol

- **Au rez-de-chaussée :**

- ✓ **le lot n°1** comportant une pièce à usage d'entrepôt côté rue des Remparts portant le n°1 et les 100/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol, ce lot est devenu un local à usage de garage pour un véhicule.
- ✓ **le lot n°2 :** soit une pièce à usage de magasin de vente donnant Rue de Verdun et portant le numéro 2 et les 180/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol, faisant à ce jour un local commercial abritant un magasin de vente de prêt-à-porter féminin, local exploité sous l'enseigne YOUNG en vertu d'un bail commercial.

L'immeuble ci-dessus désigné ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division suivant acte reçu par Maître COLOMB notaire à SAINT VALLIER SUR RHONE le 08 janvier 1966 dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de VALENCE le 12 février 1966 volume 5556 n°27.

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 17 Mai 2018 (en annexe) établi par la SCP BERTHOLIER JOUBERT, Huissiers de Justice Associés, sis 1 rue Bonnevaux, Le Bonnevaux, 26100 ROMANS SUR ISERE.

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

Ledit bien est un immeuble de plus de cent ans d'âge, situé dans le centre ancien de la ville de SAINT VALLIER SUR RHONE, à l'angle de la rue des Remparts avec celle de la rue de Verdun.

Il est couvert par un toit en tuiles mécaniques et ses façades sont revêtues d'un enduit clair avec des chenaux et descentes des eaux pluviales en zinc.

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division et les droits et biens en vertu du commandement de payer précité portent sur 6 lots à savoir les lots 1, 2, 3, 4, 6 et 7 avec leur part respective dans la propriété du sol, ci-avant énoncée.

Il n'y a cependant pas de syndic déclaré ou connu à ce jour.

#### **Lot numéro 1 :**

Il s'agit d'un local principalement à usage de garage, donnant au Nord sur la rue des Remparts, à commande électrique à distance. La porte basculante offre une ouverture de passage haute d'environ 2 mètres et large d'environ 2,80 mètres.

Ledit garage d'une surface d'environ 35 m<sup>2</sup> peut accueillir un véhicule léger.

Le sol est en ciment, avec grille d'évacuation, les murs sont doublés, le plafond en moellons, et l'éclairage se fait par deux néons. Présence d'interrupteurs et de prises de courant.

Présence d'une chaudière à ventouse (à gaz) de marque Frisquet, pouvant alimenter l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, d'un évier en grès deux bacs avec égouttoir et robinet, et d'une sortie de tuyau pour machine à laver.

#### **Lot numéro 2 :**

Il s'agit d'un local commercial, situé en rez-de-chaussée, à la hauteur du 54 bis ou 56 rue de Verdun, à l'enseigne YOUNG.

Il se compose d'une porte d'entrée vitrée et de deux vitrines latérales fermées par des rideaux métalliques à commande électrique, abritant un magasin de vente d'articles féminins, d'une surface d'environ 80 m<sup>2</sup>, éclairé par des néons, avec climatisation murale de marque Toshiba Inverter.

Le sol est carrelé, les murs sont recouverts d'un enduit de couleur, et le plafond de dalles cartonnées.

Présence de cabines d'essayage fermées par des rideaux.

Le local est exploité depuis moins de 9 ans, en vertu d'un bail commercial.

### Lot numéro 3 :

Il se compose au rez-de-chaussée d'une porte d'entrée en bois qui donne sur la rue des Remparts, desservie par deux marches descendantes sur un couloir ou dégagement d'entrée d'environ 5 m<sup>2</sup> et une petite pièce ou hall d'accueil d'environ 10 m<sup>2</sup>, éclairé à l'Ouest par une fenêtre en PVC, dont la vitre est translucide, avec la présence d'un radiateur mural et des compteurs.

Le sol est carrelé en grès cérame, et les murs et le plafond sont recouverts d'enduit. Présence d'un escalier avec marches et contremarches en bois, à quart tournant, avec rampes, qui dessert au 1<sup>er</sup> étage notamment un grand appartement (3 pièces +cuisine).

### Lot numéro 4 :

Il s'agit d'un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble accessible depuis le N°2 de la rue des Remparts depuis la porte d'entrée en bois et l'escalier en bois à quart tournant précités au lot numéro 3, et qui distribue sans porte de communication les pièces suivantes :

- Cuisine : d'environ 32 m<sup>2</sup>, éclairée au Nord par un appentis partiellement vitré et une baie vitrée coulissante en alu type véranda, donnant sur une petite terrasse extérieure.  
Elle est équipée d'un plan de travail (cuisine à l'américaine) revêtement dit pierre de lave, avec évier et robinet, hotte aspirante, plaque de cuisson 5 feux gaz de marque De Dietrich, et placards muraux de rangement.  
Le sol est carrelé avec de grands carreaux en grès clair d'aspect rustique, et les murs sont recouverts d'un enduit coloré à la chaux de coloris saumon.
- Salle de séjour : pièce longue d'environ 41 m<sup>2</sup> avec un accès à l'arrière sur la gauche à la cuisine.  
Le sol est en parquet bois, les murs sont enduits à la chaux.  
Présence d'une cheminée en marbre blanc avec insert, corniche et enduit blanc au plafond.  
Présence de trois radiateurs, d'une suspension au plafond.
- Salon : d'environ 17 m<sup>2</sup>, fermé par une porte, éclairé à l'Ouest par deux fenêtres en PVC à double vantaux et double vitrage, fermées par deux volets en bois à l'extérieur avec vue sur l'immeuble riverain de la rue de Verdun.  
Le parquet bois est en chêne, les murs sont enduits à la chaux coloris saumon, le plafond est recouvert d'un enduit blanc, présence de deux radiateurs et d'une climatisation murale de marque Dakin.
- Chambre : d'environ 18 m<sup>2</sup>, éclairée au Nord par une fenêtre en PVC double vitrage et volant roulant extérieur donnant sur la rue des Remparts, et à l'Ouest par une autre fenêtre en PVC double vitrage fermée par un volet roulant extérieur donnant sur la rue de Verdun.  
On y accède depuis le salon par une porte de communication.  
Le sol est en parquet bois, le revêtement mural est clair, présence d'un radiateur et d'une suspension au plafond.

Présence d'un grand placard mural avec portes coulissantes et glace, à usage de dressing, et d'une cheminée marbre dans l'angle.

- Salle de bains : d'environ 7 m<sup>2</sup>, éclairée au Nord par une fenêtre à double vitrage en PVC et fermée à l'extérieur par un volet roulant.  
Elle est équipée d'une baignoire vinylique type « Thalasso », de deux vasques avec meuble de support, et d'une cabine de douche avec robinetterie et douchette inox.
- Toilettes : présence d'une cuvette WC suspendu avec économiseur d'eau, lave-mains et robinet mitigeur ; présence d'une porte et d'une VMC.  
Le sol et les murs sont en carrelage, enduit au plafond qui est équipé d'une trappe de visite.
- Cellier : il jouxte la salle de séjour et il est fermé par une porte. Il s'agit d'un petit local d'environ 5 m<sup>2</sup> équipé d'étagères murales.  
Le sol est en parquet, les murs recouverts d'enduit blanc.  
Présence d'interrupteur, prise de courant, et ampoule au plafond.
- Dégagements (couloir) : le sol est en parquet bois, les murs en enduit blanc, présence d'halogènes au plafond, escalier avec rampe (accès condamné) qui conduisait dans le passé à l'étage supérieur (autre appartement et autre lot situé au 2<sup>ème</sup> étage indépendant, et accessible par une autre entrée de l'immeuble, non visité).
- Terrasse ou balcon extérieur : d'environ 9 m<sup>2</sup> de surface et exposition au Nord.  
L'accès se fait par la cuisine depuis la baie vitrée coulissante en alu. Présence de dalles au sol, d'une main courante en fer forgé. La vue donne sur l'immeuble riverain situé Rue des Remparts.

**Il convient d'observer valablement que les lots dits N°3 et N°4, suite à un aménagement de Monsieur RAMEL et de Madame BOURGUIGNON épouse RAMEL remontant à 6 ans environ, ne forment apparemment plus qu'un seul et même logement indivisible.**

#### **Lot numéro 6 :**

Il s'agit d'une cave située au Nord et au sous-sol dudit immeuble, accessible depuis le n°2 de la rue des Remparts, par un escalier commun avec une autre cave (lot numéro 7) et dont la porte d'accès ouvre sur un local indépendant situé au rez-de-chaussée (lot numéro 1) à usage actuel de garage.

Cette cave, au sol en terre battue, est d'une surface d'environ 22 m<sup>2</sup>, éclairée par un jour au Nord, voutée (parement pierre).

Présence d'un interrupteur, d'une ampoule au plafond, et d'étagères.

### Lot numéro 7 :

Il s'agit d'une cave, donnant au couchant, au sous-sol dudit immeuble, sans porte, d'une surface d'environ 3 m<sup>2</sup>, actuellement encombrée de grosses pierres et traversée par des canalisations de tout à l'égout.

Présence d'un puits en pierre dans le couloir commun qui dessert le sous-sol, et qui serait alimenté en eau par une canalisation provenant du fleuve le Rhône.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif dans l'immeuble d'une façon générale serait assuré.

Les lieux visités par l'huissier instrumentaire (appartement, garage et caves) sont actuellement occupés par les époux RAMEL (lots 1, 3, 4, 6 et 7).

Le lot 2, à savoir le local commercial, abrite actuellement un magasin, et est en location en vertu d'un bail commercial.

## **AUTRES CLAUSES**

Le bien mis en vente est occupé.

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**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Madame Claudine BOURGUIGNON épouse RAMEL pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte de donation partage reçu par Me GARRY, Notaire à SAINT VALLIER SUR RHONE (Drôme) le 31 mai 2005 contenant :

1. Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Madame Mireille Mauricette Renée Paule DUPUY, retraitée, demeurant à SAINT VALLIER SUR RHONE (26240), Rue des Remparts, veuve de Monsieur Maurice Joseph Wilfrid BOURGUIGNON :

- à Madame Claudine Marie Paule BOURGUIGNON,
  - à Madame Claire Annie Danielle Mireille BOURGUIGNON--sans profession, demeurant à SAINT VALLIER SUR RHONE (26240), 17 Avenue du Québec. Née à DAKAR (Sénégal), le 20 décembre 1952. De nationalité Française. Epouse de Monsieur Hugues Marie Gratien LEYDIER,
  - à Madame Catherine Thérèse Claudine BOURGUIGNON Hôtesse d'accueil, demeurant à PARLANGES (Drôme), Quartier « Les Blanchards ».Née à DAKAR (Sénégal), le 20 octobre 1963. Ses enfants et seuls présomptifs héritiers chacun pour 1/3, tous majeurs et qui ont expressément accepté de tous les biens meubles et immeubles appartenant à Madame Veuve BOURGUIGNON née DUPUY.
2. Et partage entre les donataires sous la médiation du donateur des biens compris dans cette donation. La donation a eu lieu à charge pour Madame RAMEL née BOURGUIGNON de payer une soulte à ses copartageants, laquelle soulte a été payée comptant et quittancé dans l'acte. Audit acte le donateur a renoncé à la réserve du droit de retour et à l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de VALENCE le 25 juillet 2005 volume 2005P N° 8693.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

La commune de SAINT VALLIER SUR RHONE a délivré un certificat d'urbanisme en date du 31 Mai 2018, duquel il ressort les informations suivantes :

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

Zone et coefficient d'occupation des sols : Zone U1.

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 SAINT VALLIER SUR RHONE.

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

Par lettre du 26 Avril 2018, la commune de SAINT VALLIER SUR RHONE 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 14 Mai 2018, la mairie de SAINT VALLIER SUR RHONE 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 17 Mai 2018 un diagnostic de performances énergétiques, tel qu'annexé aux présentes.

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

Le cabinet d'expertise MORENO a établi le 17 Mai 2018 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 17 Mai 2018, un certificat de mesurage, tel qu'annexé aux présentes duquel il ressort que la superficie privative totale est de 236,49 m<sup>2</sup> et la superficie annexe totale est de 70,26 m<sup>2</sup>.

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

Le cabinet d'expertise Alex MORENO a établi le 17 Mai 2018 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 Alex MORENO a établi le 17 Mai 2018 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 une ou des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin de limiter les dangers qu'elle présente, à savoir :

- Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension, protection mécanique des conducteurs.

## **RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

Le cabinet d'expertise Alex MORENO a établi le 17 Mai 2018 un rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz tel qu'annexé aux présentes.

Il en ressort que l'installation intérieure de gaz ne comporte aucune anomalie.

Nature du gaz distribué : Gaz naturel.  
Distributeur de gaz : GrDF.

## **RAPPEL DES SERVITUDES**

Le terrain est impacté par les servitudes et contraintes suivantes :

- AC1 : Périmètre des bâtiments de France – Eglise et Château
- Zone de bruit – Ligne SNCF et Route Nationale 7.

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 :

**ARTICLE PREMIER**  
**Élection de domicile - Titres de propriété**

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 DEUXIEME** **Audience d'orientation - Mise à prix - Adjudication**

L'audience d'orientation aura lieu le **Jeudi 11 Octobre 2018 à 10h30**

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 2191 et 2193 du code civil 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 **39 300,00 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.

#### **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.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou 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 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.

## ARTICLE 8 –VENTE FORCEE

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.*

*A cette fin et à peine d'irrecevabilité constatée d'office, le créancier justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues à l'article 48.*

*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 de l'article L. 331-5 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 9- 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.

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

## **ARTICLE 10 -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 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 11 -SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance 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. 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 12-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.

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.

## ARTICLE 13 -TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 14 -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 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 consignée 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 15 -VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

### 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.*

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 doit accomplir 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, que le prix a été consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé. 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 55.*

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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

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

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **ARTICLE 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.

### **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 bureau des hypothèques 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 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 revêtu 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 passée en force de chose jugée.

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

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, 10 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 1er 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 seront 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.

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.

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

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

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

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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.

## 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.

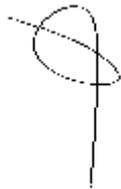
## ARTICLE 28 -IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 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 19 juillet 2018**

### Liste des pièces annexées :

- Commandement aux fins de saisie immobilière du 20 avril 2018
- Procès-verbal de description du 17 mai 2018
- Renseignements d'urbanisme
- Demande de renseignements et cadastre
- Dossier technique
- Assignation devant le Juge de l'Exécution