

VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal judiciaire de VALENCE, Département de la Drôme.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de VALENCE, Département de la Drôme, a tranché en l'audience publique du

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de VALENCE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de LIVRON SUR DROME (26250)

90 avenue Albert Mazade,

Une maison à usage d'habitation composée de quatre chambres, un salon, une cuisine, une salle à manger, une salle de bains, wc, avec piscine, sous-sol, abri extérieur et pool house

Figurant au cadastre :

SECTION BL 114 lieudit Avenue Albert Mazade pour une contenance de 00ha 02a 93ca

SECTION BL 113 lieudit La Fauchetière Est pour une contenance de 00ha 03a 94ca

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

Saisis à l'encontre de :

Monsieur Monsieur Paul-Edouard Pierre Joseph CLAUDE
né le 25 mai 1987 à METZ (57000), de nationalité française
demeurant 20 Rue Saint Marcel à 57000 METZ
et actuellement 43 Rue Principale
57690 HALLERING

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, Société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au RCS de METZ sous le n° 356 801 571, dont le siège social est sis 3 rue François de Curel à METZ (57021) agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège

Ayant pour Avocat Maître Dominique FLEURIOT,
Avocats au Barreau de la Drôme, y demeurant 21 Côte des Chapeliers lequel se constitue sur la présente poursuite de vente,

Suivant commandement de payer valent saisie immobilière par exploit de Maître David QUQUE, Commissaire de justice associé, SCP HUIS.COM, 6 Place du Roi George à 57000 METZ en date du 09 mars 2023.

En vertu et pour l'exécution de :

D'un acte reçu sous la forme authentique par Maître Vanessa DESAILLOUD, notaire, titulaire d'un Office Notarial à ALIXAN (Drôme), 8 Avenue de la Gare, le « Cube Numérique » le 26 juillet 2018, revêtu de la formule exécutoire contenant PRET par la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, AU PROFIT de Monsieur Paul-Edouard Pierre Joseph CLAUDE.

Pour avoir paiement de la somme de :

Prêt habitat n° 0511182 d'un montant initial de 237 100,00 EUR sur 240 mois

Principal au 01.12.2022	194 557,39 €
Intérêts au taux de 1,35 % du 01.12.2022 au 21.12.2022	143,02 €
Indemnité forfaitaire	13 653,71 €
Intérêts postérieurs jusqu'au parfait paiement	mémoire
Total outre mémoire	208 355,02 €

FRAIS

Coût du commandement du
09.03.2023 **165,26 €**

**Soit la somme totale,
outre mémoire de **208 520,28 €****

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 Maître Dominique FLEURIOT, Avocat au barreau de la Drôme, y demeurant 21 Côte des Chapeliers 26000 VALENCE 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 Service de la Publicité Foncière 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 judiciaire de VALENCE siégeant Palais de Justice à 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. 331-1 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.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de VALENCE le publié le 27 mars 2023 auprès du service de la publicité foncière de Valence, Volume 2023 S n° 00017

Le Service de la Publicité Foncière de VALENCE a délivré le 27 mars 2023 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexée)

De même et par exploit en date du 24 avril 2023, Maître Valérie HENOT, Commissaire de justice associée, SCP HUIS.COM, 6 Place du Roi George à 57000 METZ, a fait délivrer à **Monsieur Paul-Edouard Pierre Joseph CLAUDE** assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de VALENCE pour le **jeudi 1^{ER} JUIN 2023 à 9h00** *(Cf assignation ci-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 en un lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la Commune de LIVRON SUR DROME (26250)

90 avenue Albert Mazade,

Une maison à usage d'habitation composée de quatre chambres, un salon, une cuisine, une salle à manger, une salle de bains, wc, avec piscine, sous-sol, abri extérieur et pool house

Figurant au cadastre :

SECTION BL 114 lieudit Avenue Albert Mazade pour une contenance de 00ha 02a 93ca

SECTION BL 113 lieudit La Fauchetière Est pour une contenance de 00ha 03a 94ca

Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier est meublé et occupé. Il s'agit d'une résidence secondaire du propriétaire saisi.

Nom et l'adresse du syndic de copropriété :

NEANT s'agissant d'un bien monovalent.

Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant :

Montant de la taxe foncière non communiquée

DESCRIPTIF :

I. Description de l'immeuble

A/ Situation et désignation de l'immeuble :

Les biens saisis sont constitués d'une maison individuelle d'habitation élevée sur 3 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étage), d'une surface au sol totale de 285,33 m² dont 121,12 m² de surface habitable totale suivant métré réalisé par le cabinet DIAGNOSTICPRO, élevée sur terrain clos et arboré avec piscine, pool house et abri extérieur, sur parcelles cadastrées BL n°113 et 114 d'une surface totale de 687 m², et dont l'année de construction est antérieure aux années 1950.

L'ensemble est situé sur le territoire de la commune de 26250 LIVRON SUR DROME

B) Description des parties extérieures de l'immeuble :

La propriété est implantée le long de l'avenue Albert Mazade, côté Nord, sur parcelles entièrement clôturées et arborées.

La maison est implantée sur la parcelle 114. Elle est exposée Sud/Nord. La toiture à 2 pans, Est/Ouest avec tuiles en terre cuite.

L'accès se fait donc de l'avenue Albert Mazade, via un portail à 2 battants motorisé.

La façade crépie, couleur clair, est en bon état.

Les menuiseries sont en PVC et les volets persiennes en fer peint.

Sur la parcelle 113, située côté Nord, une piscine enterrée, un jardin arboré, pool house, cuisine extérieure et abris voiture.

L'ensemble est très bien entretenu.

-Côté Sud : entrée de la maison, accès en traversant une terrasse dallée, perron protégé par une marquise, haie végétale taillée

- Côté Est : accès à la partie Nord de la maison via une allée goudronnée (voie carrossée)

- Côté Nord :
 - o Cour gravillonnée qui donne sur 2 abris maçonnés, système d'arrosage automatique installé sous abri Sud
 - o Jardin arboré et entretenu, piscine enterrée entourée d'une plage en dalles de pierres naturelles
 - o Cuisine d'extérieur et coin sanitaire
 - o Pool house entièrement équipé

- Côté Ouest : allée gravillonnée, mur de clôture en moellons surmonté de tuiles

C/ Description des parties intérieures de l'immeuble :

Il s'agit d'une maison individuelle d'habitation de type élevée sur 3 niveaux à savoir sous-sol, rez-de-chaussée et étage avec :

- Au rez-de-chaussée : entrée avec dégagement, cuisine, salle à manger, salon, 1 chambre, 1 WC - Etage : 3 chambres, salle de bains

La maison est équipée d'un chauffage central au gaz.

1- Cuisine :

- Sol carrelage
- Plinthes carrelées
- Murs peints + faïence
- Plafond peint 1 point lumineux
- 1 radiateur en fonte peint
- Fenêtre PVC 2 ouvrants, double vitrage, volets persiennes en fer
- Cuisine équipée avec :
 - o 4 éléments hauts
 - o 4 éléments bas
 - o 1 colonne 3 tiroirs
 - o 1 meuble 1 porte
 - o Four électrique
 - o 1 hotte électrique
 - o Plaque 3 feux
 - o Evier inox 2 bacs, mitigeur
 - o Ilot central 3 portes
 - o Plan de travail stratifié

2- Salle à manger :

- Sol carrelage
- Plinthes carrelées
- Murs peints
- Plafond peint, 1 point lumineux
- Radiateur en fonte peint
- Fenêtre PVC blanc 2 ouvrants, double vitrage, volets persiennes en fer
- Cheminée avec foyer ouvert

3- Entrée/dégagement :

- Sol carrelage
- Plinthes carrelées
- Murs peints
- Plafond peint
- Porte d'entrée en bois 3 points de fermeture, imposte vitrée
- 1 radiateur en fonte peint
- Interphone, interrupteur pour ouverture du portail et boîtier alarme

4- Toilettes :

Sous escalier

- Sol carrelage
- Plinthes carrelées
- Murs faïence et peinture, 1 point lumineux en applique, étagères murales partie sous escalier - Fenêtre PVC blanc 1 ouvrant, verre granité double vitrage
- Porte d'accès en bois peint
- 1 WC

5- Salon :

- Sol carrelage
- Plinthes carrelées
- Murs et plafond peints, 1 point lumineux au plafond
- Radiateur en fonte
- Fenêtre PVC 2 ouvrants, double vitrage, volets persiennes en fer
- Porte d'accès en bois peint

6- Chambre 1 :

Au rez-de-chaussée

- Sol parquet flottant
- Murs peints, 2 appliques murales
- Plafond peint
- Fenêtre PVC blanc 2 ouvrants, double vitrage, volets persiennes en fer
- Porte d'accès en bois peint
- Placard mural avec rideaux

7- Accès étage + dégagement étage :

- Murs peints + lambris bois peint sous fenêtre
- Plafond peint 1 point lumineux
- Fenêtre PVC blanc 1 ouvrant, double vitrage, volet roulant électrique
- Marches carrelées, nez de marches en bois
- Sol carrelage
- Plinthes carrelées
- Rampe en bois peint

8- Salle de bains :

Située à l'étage, sous rampant.

- Sol carrelage
- Murs peints + faïence
- Plafond peint + poutres bois peintes (charpente)
- 1 radiateur
- Porte d'accès bois peint
- Porte d'accès au grenier
- 1 WC
- 1 baignoire
- Meuble 2 vasques
- 1 cabine de douche
- Miroir + 3 spots

-Grenier : accès par salle de bains, murs et sol bruts, plafond placoplâtre, 1 point lumineux

9- Chambre 2 :

Située à l'étage, sous rampants.

- Murs enduits + lambris bois peint sous fenêtre
- Plafond lambris bois peint, 1 point lumineux
- Sol parquet bois
- Plinthes bois peint
- Fenêtre PVC 1 ouvrant, double vitrage, volets persiennes en fer
- Placard mural aménagé

10- Chambre 3 :

Située à l'étage, sous rampants.

- Murs enduits
- Plafond lambris bois peint, 1 point lumineux
- Sol parquet bois
- Plinthes bois peint
- Fenêtre PVC 1 ouvrant, double vitrage, volets persiennes en fer
- 1 radiateur

11- Chambre 4 :

Située à l'étage, sous rampants

- Sol carrelage
- Plinthes bois peint
- Murs peints + lambris bois peint
- 1 fenêtre toit en bois
- Pas de point lumineux
- Porte d'accès en bois peint
- 1 radiateur

- Petite partie sous rampants aménagée en chambre, murs et plafond peints, 1 fenêtre de toit ancienne en fer, simple vitrage, sol carrelage, plinthes carrelées, accès de la chambre 4 par une petite porte en bois peint

12- Sous-sol :

- Accès par petite porte en bois sur allée Est et portail en bois 2 battants sur façade Nord - Sol carrelage
- Murs enduits peints
- Plafond brut, points lumineux
- Tableau électrique, disjoncteur - Chaudière au gaz + chauffe eau
- Ancienne cuve à fioul.

Selon acte en date du 22 mars 2023, Maître Gaëlle GRÉE, Commissaire de justice associée au sein de la SCP Delphine DURAND et Gaëlle GRÉE, Commissaires de justice 25 Rue Frédéric Chopin à 26000 Valence, a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée les 06 janvier 2023 par le Centre des Impôts Fonciers de la Drôme

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT
**des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II,
art. 258)**

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Paul-Edouard Pierre Joseph CLAUDE par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Vanessa DESAILLOUD, Notaire à Alixan, publié et enregistré auprès de la publicité foncière de VALENCE le 07 août 2018, sous les références 2604P01 2018P9441.

CLAUSES SPECIALES

A/ RENSEIGNEMENTS D' URBANISME

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été adressée à la Mairie de LIVRON SUR DROME le 09 janvier 2023.

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 17 janvier 2023 par la Commune de LIVRON SUR DROME.

B/ DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les diagnostics techniques régularisés les 07 mars 2023 et 2 avril 2023 par Diagnosticpro sont annexés ci-après :

- 07 mars 2023 :
- Constat amiante avant-vente
- Etat des Risques et Pollutions
- Métrage (Surface habitable)
- Exposition au plomb (CREP)
- Diag.Installations Gaz
- Diag.Installations Electricité
- Diagnostic de performance énergétique

- 2 avril 2023
Audit énergétique réglementaire
Propositions de travaux pour réaliser une rénovation éne
énergétique performante du logement

C/ AUTRES CLAUSES

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Audience d'orientation – Mise à prix

L'audience d'orientation aura lieu le **JEUDI 1^{er} JUIN 2023 à 9h00**

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

CENT VINGT MILLE EUROS (120 00,00 EUROS)

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de vente si nécessaire

- . SAFER
- . Locataires fermiers
- . Locataires dans immeuble en copropriété
- . Zones à périmètre sensible
- . Z.I.F
- . Etc ...

Table des matières :

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

- Art. 1^{er} – Cadre juridique**
- Art. 2- Modalités de la vente**
- Art.3. – Etat de l'immeuble**
- Art.4 – Baux, locations et autres conventions**
- Art. 5 – Prémption et droits assimilés**
- Art.6 – Assurances et abonnements divers**
- Art. 7 – Servitudes**

CHAPITRE II : LES ENCHERES

- Art.8 – Réception des enchères**
- Art. 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur**
- Art. 10 – Surenchère**
- Art. 11 – Réitération des enchères**

CHAPITRE III : LA VENTE

- Art. 12 – Transmission de propriété**
- Art. 13 – Désignation du séquestre**
- Art. 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**
- Art. 15 – Versement du prix de la vente forcée**
- Art. 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**
- Art.17 – Droits de mutation**
- Art. 18 – Obligation solidaire des coacquéreurs**

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Art. 19 – Délivrance et publication du jugement

Art. 20 – Entrée en jouissance

Art. 21 – Contributions et charges

Art. 22 - Titre de propriété

Art. 23 – Purge des inscriptions

Art. 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1^{er} rang

Art. 25 – Distribution du prix de vente

Art. 26 – Election de domicile

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

Art. 27 – Immeubles en copropriété

Art. 28 – Immeubles en lotissement

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – 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 II : 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 et 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

ARTICLE 10 – 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.

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.322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente.

Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou 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 la Drôme, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 code civil, 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.

ARTICLE 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, 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 selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : 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 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.

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE 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 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.

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES 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 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.

Fait à VALENCE, le 25 avril 2023

Dominique FLEURIOT.