

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 GIGORS-ET-LOZERON (Drôme)
26400 CHAUX DE LOZERON**

**Une parcelle de terrain, sur laquelle parcelle a été édifié
un bâtiment à usage de stockage et de salle de bar**

Figurant au cadastre

**SECTION AC n° 207, lieudit Chaux de Lozeron
pour une contenance de 00ha 49a 00ca**

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 Emmanuel Brice FERRA, né le 23 décembre 1988 à MARSEILLE 3^{ème} arrondissement ,
demeurant 10 Rue du Village
à 26150 VACHERES EN QUINT

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, 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 Etablissements de Crédit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 605 520 071, dont le siège social est sis 4, boulevard Eugène Deruelle à (69003) LYON, 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 valant saisie immobilière du ministère de Maître Gaëlle GRÉE, Commissaire de justice associée au sein de la SCP Delphine DURAND et Gaëlle GRÉE, Commissaires de justice associées, 25 Rue Frédéric Chopin à 26000 Valence, en date du 03 décembre 2024

En vertu et pour l'exécution de :

D'un acte reçu sous la forme authentique en date du 28 septembre 2018 revêtu de la formule exécutoire par Maître Stéphane ESTOUR, notaire associé de la SCP « Stéphane ESTOUR et Cécile PAGES » titulaire d'un Office Notarial à CREST, 6 Quai des Marronniers, contenant

-Prêts Equipement Standard par la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES au profit de la SAS FERRA, société par actions simplifiée au capital de 304 700 €, inscrite au RCS de ROMANS sous le numéro 8391175908, dont le siège social est Les Michauds à 26400 GIGORS-ET-LOZERON, déclarée en liquidation judiciaire par jugement du Tribunal de Commerce de Romans en date du 18 juillet 2023,

-Prêt équipement standard n° 05832414 d'un montant principal de 275 000,00 € au taux hors assurances de 2,200 % l'an, taux annuel effectif global de 3,164 % , remboursable en 240 échéances mensuelles,

- n°05832415 d'un montant principal de 50 000,00 € au taux hors assurances de 1,350 % l'an, taux annuel effectif global de 2,971 % , remboursable en 84 échéances mensuelles

- Garantie hypothécaire de Monsieur Emmanuel Brice FERRA, né le 23 décembre 1988 à MARSEILLE 3^{ème} arrondissement

-Inscription d'hypothèque conventionnelle du 28 septembre 2018, publiée le 26 octobre 2018, Volume 2018 V n° 4907 auprès du service de la publicité foncière de Valence 1.

-Inscription d'hypothèque conventionnelle du 28 septembre 2018, publiée le 26 octobre 2018, Volume 2018 V n° 4909 auprès du service de la publicité foncière de Valence 1.

Pour avoir paiement de la somme de :

| | |
|---|---------------------|
| PRINCIPAL | 292 731,17 € |
| prêt n° 05832414 260 687,38 € | |
| prêt n° 05832415 32 043,79 € | |
| | |
| INDEMNITE FORFAITAIRE | 14 636,56 € |
| | |
| INTERETS ACQUIS DU 29.06.2023 AU 24.11.2023 pour le prêt n° 05832414 et du 22.06.2023 pour le prêt n° 05832415 | 2 509,17 € |
| | |
| INTERETS A COMPTER DU 25.11.2023 JUSQU'A PARFAIT PAIEMENT AU TAUX CONTRACTUEL DE 2,200 % POUR LE PRET IMMOBILIER STANDARD n° 05832414 ET DE 1,350 % POUR LE PRET IMMOBILIER STANTARD n° 05832415 | MEMOIRE |
| | |
| TOTAL | 309 876,90 € |

DETAIL DES ELEMENTS DE CREANCE

I. AU TITRE DU PRINCIPAL

A/ Prêt immobilier standard n° 05832414
consenti le 28.09.2018 d'un montant principal
de 275 000,00 € au taux hors assurances de
2,200 % l'an, Taux annuel effectif global de
3,164 % remboursable en 240 échéances
mensuelles

-CAPITAL RESTANT DU
AU 29.06.2023 260 687,38 €

B/ Prêt immobilier standard n° 05832415
consenti le 28.09.2018 d'un montant principal
de 50 000,00 € au taux hors assurances de
1,350 % l'an, Taux annuel effectif global de
2,971 % , remboursable en 84 échéances mensuelles

-CAPITAL RESTANT DU
AU 22.06.2023 32 043,79 €

TOTAL PRINCIPAL 292 731,17 €

II. AU TITRE DES INDEMNITES FORFAITAIRES

Prêt immobilier standard n° 05832414
consenti le 28.09.2018 d'un montant principal
de 275 000,00 € au taux hors assurances de
2,200 % l'an, Taux annuel effectif global de
3,164 % remboursable en 240 échéances
mensuelles 13 034,37 €

Prêt immobilier standard n° 05832415
consenti le 28.09.2018 d'un montant principal
de 50 000,00 € au taux hors assurances de
1,350 % l'an, Taux annuel effectif global de
2,971 % , remboursable en 84 échéances mensuelles
1 602,19 €

TOTAL INDEMNITE FORFAITAIRE 4 636,56 €

III. AU TITRE DES INTERETS ECHUS AU 24.11.2023

Prêt immobilier standard n° 05832414
consenti le 28.09.2018 d'un montant principal
de 275 000,00 € au taux hors assurances de
2,200 % l'an, Taux annuel effectif global de
3,164 % remboursable en 240 échéances
mensuelles
Intérêts au taux de 2,200 % du 29.06.2023
au 24.11.2023 2 325,47 €

Prêt immobilier standard n° 05832415
consenti le 28.09.2018 d'un montant principal
de 50 000,00 € au taux hors assurances de
1,350 % l'an, Taux annuel effectif global de
2,971 % , remboursable en 84 échéances mensuelles
Intérêts au taux de 1,350 % du 22.06.2023
au 24.11.2023 183,70 €

**TOTAL INTERETS ECHUS AU
24/11/2023 2 509,17 €**

V. TOTAL 309 876,90 €

**INTERETS A COMPTER DU 25.11.2023
JUSQU'A PARFAIT PAIEMENT AU TAUX MEMOIRE**
CONTRACTUEL DE 2,200 % POUR LE
PRET IMMOBILIER STANDARD n° 05832414
ET DE 1,350 % POUR LE PRET IMMOBILIER
STANTARD n° 05832415

Coût du commandement du
03 décembre 2024 490,62 €

**Soit la somme totale,
outre mémoire de 310 367,52 €**

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 UN MOIS, 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 23 décembre 2024 Volume 2024 S n° 00067.

Le Service de la Publicité Foncière de VALENCE a délivré le 23 décembre 2024 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 11 février 2025 Maître Gaëlle GRÉE, Commissaire de justice associée au sein de la SCP Delphine DURAND et Gaëlle GRÉE, Commissaire de justice associées, 25 Rue Frédéric Chopin à 26000 Valence a fait délivrer à Monsieur Emmanuel Brice FERAA assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de VALENCE pour le **JEUDI 20 MARS 2025 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 GIGORS-ET-LOZERON (Drôme)
26400 CHAUX DE LOZERON**

Une parcelle de terrain sur laquelle parcelle a été édifié un bâtiment à usage de stockage et de salle de bar.

Figurant au cadastre

**SECTION AC n° 207, lieudit Chaux de Lozeron
pour une contenance de 00ha 49a 00ca**

Il existe une servitude de canalisation AEP et Câble FT publiée au service de la publicité foncière de Valence le 25 juin 2018, Volume 2018P7090.

Conditions d'occupation

-Procès-verbal de description de Me GRÉE Commissaire de Justice du 07 janvier 2025 :

« Les lieux sont inoccupés et inexploités depuis la liquidation judiciaire de la locataire, la SAS FERAA qui y exerçait une activité de fabrication, vente de bières artisanales connue sous le nom la Brasserie des Trois Becs.

Les équipements, matériels et mobiliers ont été vendus aux enchères par les soins du mandataire judiciaire. Monsieur FERAA m'indique que le bail a été résilié judiciairement et qu'il a repris possession des lieux. »

- Il existait un bail à construction entre M.FERAA et la SAS FERAA selon acte du 21 septembre 2018, publié auprès du service de la publicité foncière de Valence le 12 octobre 2018, Volume 2018 P n° 11657.

Le bail à construction est annexé au cahier des conditions de vente.

- Le 04 août 2023, M.FERAA a adressé au liquidateur une lettre de mise en demeure de prendre position sur la poursuite du bail selon l'article L 641-11-1 du code de commerce.

Cette lettre est annexée au cahier des conditions de vente

- Il résulte d'une lettre officielle de Me MAURIN en date du 10 février 2025 que le liquidateur n'aurait pas pris position sur la poursuite du bail, qui serait de ce fait résilié de plein droit.

Cette lettre officielle est annexée au cahier des conditions de vente

Nom et adresse du syndic de copropriété :

Néant.

Autres renseignements sur l'immeuble :

Néant.

DESCRIPTIF :

I- Description de l'Immeuble :

A/ Situation et désignation de l'immeuble :

Les biens saisis sont constitués d'un bâtiment à usage de stockage et de salle de bar, bâti en 2018 suivant permis initialement accordé le 31 mai 2018 pour la construction d'un bâtiment de stockage et de production pour bière artisanale, en ossature bois élevé et sur une parcelle de 4899 m²

D'une surface totale au sol de 478,60 m²,

Situés sur le territoire de la commune de 26400 GIGORS-ET-LOZERON

Sur parcelle cadastrée AC 207, entourée de champs et de jardins botaniques, voisine de la société LABORATOIRE SANOFLORE, qui produit et commercialise des cosmétiques bios et naturels.

B/ Description des parties extérieures de l'immeuble :

L'ensemble est exposé Est/Ouest, composé de 2 bâtiments reliés par un espace de communication à usage de stockage, avec :

- Ossature en bois
- Charpente en bois
- Couverture bac acier
- Menuiseries en bois
- 2 portes sectionnelles en façade côté Sud

L'accès se fait de la route de Lozeron.

Le site dispose d'une zone de stationnement côté Sud, un cheminement piéton permet d'accéder à la partie salle de bar située côté Nord-Ouest en traversant un jardin botanique aujourd'hui à l'état d'abandon.

S'agissant des équipements :

- Un bassin de rétention côté Ouest
- Un terrain de pétanque côté Nord
- Une terrasse couverte en bois devant la salle de bar
- Un cabanon côté Nord

Les eaux usées sont raccordées sur le réseau collectif.

C/ Description des parties intérieures de l'immeuble :

Les biens sont composés de 2 bâtiments reliés par un espace de communication à usage de stockage, à savoir :

- Un bâtiment situé côté Ouest constitué d'une salle de bar et d'un hangar/espace de stockage-production avec bureaux

-Un bâtiment situé côté Est à usage de stockage réfrigéré

Equipés d'un chauffage pompe à chaleur air avec réseau de distribution et de radiateurs électriques dans la partie bureaux, production d'eau chaude au moyen de 2 ballons électriques.

1- Salle de bar :

Située au Nord-Ouest du bâtiment Ouest, donne à l'Ouest sur terrasse couverte en bois

-Sol béton ciré

-Estrade dans angle Nord-Est

-Murs doublés avec partie peinte, parements sur pan de mur Nord avec 4 points lumineux en applique

-Menuiseries en bois : porte d'entrée vitrée composée d'une porte fenêtre en bois avec partie latérale vitrée 1 baie vitrée 4 coulissants, 1 fenêtre 3 coulissants

- Plafond sous pente, plaques OSB, 8 points lumineux
- Porte de service en bois qui permet de sortir côté Est

Bar :

- o 8 têtes de débit o Comptoir en bois
- o Face habillée de carreaux de faïence
- o Estrade en bois o Murs carreaux de faïence
- o Plafond dalles avec spots encastrés, 2 dalles grilles o Hotte aspirante
- o Châssis fixe vitré qui donne sur hangar/espace de stockage-production o Arrivées et évacuation eau

Toilettes :

- Porte en galandage
- Sol béton ciré
- Murs peints + faïence
- Plafond dalles, spots encastrés, grille VMC
- WC suspendu avec chasse encastrée
- Vasque de lavabo suspendue avec mitigeur
- Miroir scellé
- Barre d'appui PMR
- Distributeur de serviettes et de savon
- Dériveur à papier WC

- Lave mains avec mitigeur

SAS de communication
avec hangar/espace de
stockage-production

- o Accès par salle de bar via porte pleine en bois
- o Sol béton ciré
- o Murs peints + plaques OSB sur pan de mur Est
- o Plafond dalles, 1 dalle LED, système de détection automatique

2- Hangar – stockage-production :

- Sol béton ciré
- Murs plaques OSB
- Plafond plaques OSB, 2 aérothermes, 7 néons
- Tableau électrique, baie de brassage
- 2 ballons d'eau chaude électriques

- Pan de mur Sud :
 - o Porte en bois avec bouton moleté côté intérieur
 - o Châssis fixe vitré en bois
 - o Coffrets électriques
 - o Tuyaux de distribution/alimentation

- Angle Sud-Ouest : 1 fenêtre 1 ouvrant en bois

- Zone bureaux : 3 bureaux + 1 sanitaire, cloisons plaques OSB
 - o Bureau Sud : porte d'accès pleine, sol béton ciré, plinthes bois peint, cloisons peintes, plaques OSB sur pan de mur du fond, 2 fenêtres bois 1 ouvrant, plafond dalles, 2 dalles LED,1 radiateur électrique

 - o Bureau centre : porte d'accès pleine, sol béton ciré, plinthes bois peint, cloisons peintes, plaques OSB sur pan de mur du fond, 1 fenêtre bois 1 ouvrant, plafond dalles, 1 dalle LED,1 radiateur électrique

 - o Bureau Nord : porte d'accès pleine, sol béton ciré, plinthes bois peint, cloisons peintes, plaques OSB sur pan de mur du fond, 1 fenêtre bois 1 ouvrant, plafond dalles, 2 dalles LED,1 radiateur électrique

 - o Sanitaires : porte d'accès pleine en bois peint, sol béton ciré, plinthes bois peint, murs : cloisons peintes et plaques OSB sur pan de mur du fond, 1 radiateur électrique, 1 fenêtre en bois 1 ouvrant, plafond dalles 2 spots encastrés détection automatique

□ 1 WC : porte d'accès en bois peint avec bouton moleté côté intérieur, sol béton ciré, plinthes bois peint, cloison peinte + plaques OSB sur pans de mur gauche et du fond, plafond dalles 1 spot encastré en détection automatique, 1 WC

□ Douche : porte d'accès pleine en bois peint avec bouton moleté côté intérieur, sol carrelage, murs faïence, plafond dalles, 2 spots encastrés en détection automatique, meuble 1 vasque 2 tiroirs, 1 mitigeur, 1 miroir scellé, douche avec parois vitrées coulissantes, mitigeur avec flexible et douchette + colonne de douche, 1 radiateur électrique

- Espace de communication avec bâtiment Est à usage de stockage avec :

- o 1 porte sectionnelle qui donne à l'extérieur côté Sud
- o Sol béton ciré o 1 aérotherme
- o Murs plaques OSB
- o Plafond : 1 partie plaques OSB avec 2 points lumineux (néons)
et 1 partie sous pente avec plaques OSB et points lumineux (néons)

3- Bâtiment Est :

A usage de stockage réfrigéré avec :

- Porte d'accès coulissante
- Cloisons panneaux préfabriqués
- Plafond panneaux préfabriqués, 6 néons
- Sol béton ciré
- Porte sectionnelle qui donne à l'extérieur côté Sud
- Groupe froid

Selon acte en date du 07 janvier 2025, 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 15 octobre 2024 et 21 janvier 2025 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

Les biens et droits immobiliers sus-désignés appartiennent à Monsieur Emmanuel Brice FERRA pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Stéphane ESTOUR, notaire à CREST (Drôme) le 05 juin 2018, publié le 25 juin 2018, Volume 2018 P n° 07090.

Bail à construction suivant acte reçu par Maître Stéphane ESTOUR, notaire à CREST (Drôme) le 21 septembre 2018, publié le 12 octobre 2018, Volume 2018 P n° 11657

| |
|--------------------------|
| CLAUSES SPECIALES |
|--------------------------|

A/ RENSEIGNEMENTS D' URBANISME

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été sollicitée auprès de la Mairie de GIGORS-ET-LOZERON le 21 janvier 2025.

Il sera annexé au cahier des conditions de vente à réception.

B/ DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les diagnostics techniques régularisés le 07 janvier 2025 par Diagnosticpro sont annexés ci-après :

- Etat des risques et pollutions
- Métrage (surface habitable)
- Diagnostic de performance énergétique

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.

Enchères ; montant minimal

Chaque nouvelle enchère doit être au minimum de 1 000 €

Audience d'orientation – Mise à prix

L'audience d'orientation aura lieu le **JEUDI 20 MARS 2025 à 9h00**

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

**CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS
(190 000,00 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.

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 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 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 12 février 2025

Dominique FLEURIOT