

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 BOURG DE PEAGE (Drôme)
235 Allée du Dauphiné

**Un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux avec
terrain attenant**

Figurant au cadastre

**SECTION ZB 696 pour une contenance de 00ha 19a
73ca**

**Le bien forme un lot du lotissement dénommé
« Lotissement industriel du quartier Georgeonnes »**

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 :

La société civile immobilière dénommée SCI THICAR, capital de 30 000,00 €, inscrite au RCS de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 451 418 990, dont le siège social est 16 Rue Charles Doucet à 26800 PORTES LES VALENCE, et dont l'activité serait actuellement 235 Allée du Dauphiné à 26300 BOURG DE PEAGE ainsi qu'il ressort du procès-verbal de description des lieux dressé par le Commissaire de justice à l'occasion du commandement de payer du 06 décembre 2024.

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, 26000 VALENCE, 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 06 décembre 2024

En vertu et pour l'exécution de :

D'un acte reçu sous la forme authentique du 22 mars 2017 revêtu de la formule exécutoire par Maître Pierre BERLIOZ-RICETTI, notaire associé de la Société civile professionnelle « Michel DUBOST et Pierre BERLIOZ-RICETTI, notaires associés, titulaires d'un Office Notarial dont le siège est situé à PEYRINS (Drôme) 10 Route de Margès, contenant :

- prêt équipement standard n° 05700556 consenti par la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES au profit de la SCI THICAR d'un montant principal de 280 000,00 €, au taux d'intérêt hors assurances de 2,400 % l'an, remboursable en 180 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 3,636 %

- inscription de privilège de prêteur de deniers du 22 mars 2027, publiée auprès du service de publicité foncière de Valence le 13 avril 2017, Volume 2017 V 1760.

D'un acte reçu sous la forme authentique en date du 17 décembre 2021 revêtu de la formule exécutoire par Maître Christophe BRES, Notaire associé de la Société civile professionnell « Christophe BRES et François AUGUSTO, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » titulaire d'un Office Notarial à CHABEUIL (Drôme), 1 Rue Victor Payonne, contenant

- prêt équipement standard n° 05993874 consenti par la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES au profit de la SCI THICAR d'un montant principal de 122 500,00 €, au taux d'intérêt hors assurances de 1,450 % l'an, remboursable en 120 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,079 %

- inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 17 décembre 2021, publiée auprès du service de publicité foncière de Valence le 29 décembre 2021, Volume 2021 V 8788.

Pour avoir paiement de la somme de :

PRINCIPAL

A/ Prêt équipement standard n° 05700556 consenti le 22 mars 2017 d'un montant principal de 280 000,00 €, au taux d'intérêt hors assurances de 2,400 % l'an, remboursable en 180 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 3,636 %

- ECHEANCES IMPAYEES AU 21.01.2024 10 787,57 €

-CAPITAL RESTANT DU AU 21.06.2024 169 387,43 €
TOTAL 180 175,00 €

B/Prêt équipement standard n° 05993874 consenti le 17 décembre 2021 d'un montant principal de 122 500,00 €, au taux d'intérêts hors assurances de 1,450 % l'an, remboursable en 120 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,079 %

- ECHEANCES IMPAYEES AU 21.01.2024 6 876,30 €

-CAPITAL RESTANT DU AU 22.06.2024 93 518,53 €
TOTAL 100 394,83 €

TOTAL PRINCIPAL 280 569,83 €

INDEMNITES CONTRACTUELLES 8 063,66 €

INDEMNITE D'ORDRE 5 % 14 028,49 €

**INTERETS ACQUIS DU 21.01.2024
AU 30.09.2024 AU TAUX CONTRACTUEL
DE 2,40 % POUR LE PRET EQUIPEMENT
STANTARD N° 05700556
ET AU TAUX CONTRACTUEL DE 2,40 %
POUR LE PRET EQUIPEMENT STANDARD
AU TAUX DE 1,450 % POUR LE PRET
N° 05993874 1 664,30 €**

INTERETS POSTERIEURS DU 01.10.2024
JUSQU'A PARFAIT PAIEMENT AU TAUX CONTRACTUEL
DE 2,40 % POUR LE PRET EQUIPEMENT
STANTARD N° 05700556
ET AU TAUX CONTRACTUEL DE 2,40 %
POUR LE PRET EQUIPEMENT STANDARD
AU TAUX DE 1,450 % POUR LE PRET
N° 05993874

MEMOIRE

TOTAL OUTRE MEMOIRE 304 326,90 €

DETAIL DES ELEMENTS DE CREANCE

I. AU TITRE DU PRINCIPAL

A/ Prêt équipement standard n° 05700556 consenti le
22 mars 2017 d'un montant principal de 280 000,00 €,
au taux d'intérêt hors assurances de 2,400 % l'an,
remboursable en 180 échéances mensuelles,
avec un taux effectif global annuel de 3,636 %

- ECHEANCES IMPAYEES AU 21.01.2024

21.01.2024..... 808,92 €
21.02.2024..... 1 995,73 €
21.03.2024..... 1 995,73 €
21.04.2024..... 1 995,73 €
21.05.2024..... 1 995,73 €
21.06.2024..... 1 995,73 €

10 787,57 €

-TOTAL ECHEANCES IMPAYEES 10 787,57 €

-CAPITAL RESTANT DU AU 21.06.2024 169 387,43 €

TOTAL 180 175,00 €

B/Prêt équipement standard n° 05993874 consenti le
17 décembre 2021 d'un montant principal de 122 500,00 €,
au taux d'intérêts hors assurances
de 1,450 % l'an, remboursable en 120 échéances
mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,079 %

- ECHEANCES IMPAYEES AU 21.01.2024

22.01.2024.....	1 146,05 €
22.02.2024.....	1 146,05 €
22.03.2024.....	1 146,05 €
22.04.2024.....	1 146,05 €
22.05.2024.....	1 146,05 €
22.06.2024.....	1 146,05 €

	6 876,30 €

- TOTAL ECHEANCS IMPAYEES 6 876,30 €

-CAPITAL RESTANT DU AU 22.06.2024 93 518,53 €

TOTAL 100 394,83 €

TOTAL PRINCIPAL 280 569,83 €

II. AU TITRE DE L'INDEMNITE CONTRACTUELLE

A/ Prêt équipement standard n° 05700556 consenti le
22 mars 2017 d'un montant principal de 280 000,00 €,
au taux d'intérêt hors assurances de 2,400 % l'an,
remboursable en 180 échéances mensuelles,
avec un taux effectif global annuel de 3,636 %

Indemnité contractuelle de 2 % 3 387,74 €

B/ Prêt équipement standard n° 05993874 consenti le
17 décembre 2021 d'un montant principal de 122 500,00 €,
au taux d'intérêts hors assurances
de 1,450 % l'an, remboursable en 120 échéances
mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,079 %

Indemnité contractuelle 5 % 4 675,92 €

TOTAL INDEMNITE CONTRACTUELLE 8 063,66 €

III. AU TITRE DE L'INDEMNITE D'ORDRE

A/ Prêt équipement standard n° 05700556 consenti le 22 mars 2017 d'un montant principal de 280 000,00 €, au taux d'intérêt hors assurances de 2,400 % l'an, remboursable en 180 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 3,636 %

Indemnité d'ordre de 5 % 9 008,75 €

B/Prêt équipement standard n° 05993874 consenti le 17 décembre 2021 d'un montant principal de 122 500,00 €, au taux d'intérêts hors assurances de 1,450 % l'an, Remboursable en 120 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,079 %

Indemnité d'ordre de 5 % 5 019,74 €

TOTAL INDEMNITE D'ORDRE 14 028,49 €

IV. AU TITRE DES INTERETS ECHUS DU 22.01.2024 AU 30.09.2024

A/ Prêt équipement standard n° 05700556 consenti le 22 mars 2017 d'un montant principal de 280 000,00 €, au taux d'intérêt hors assurances de 2,400 % l'an, remboursable en 180 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 3,636 %

1 244,67 €

B/Prêt équipement standard n° 05993874 consenti le 17 décembre 2021 d'un montant principal de 122 500,00 €, au taux d'intérêts hors assurances de 1,450 % l'an, remboursable en 120 échéances mensuelles, avec un taux effectif global annuel de 2,079 %

419,63 €

TOTAL INTERETS ECHUS
AU 30/09/2024

1 664,30 €

V. TOTAL **304 326,90 €**

Coût du commandement du
06.12.2024 **429,38 €**

**Soit la somme totale,
autre mémoire de 304 816,90 €**

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 election 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 23 décembre 2024, Volume 2024 S n° 00069.

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 03 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 la **société civile immobilière dénommée SCI THICAR** assignation à comparaître 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 BOURG DE PEAGE (Drôme)
235 Allée du Dauphiné**

Un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux avec terrain attenant

Figurant au cadastre

SECTION ZB 696 pour une contenance de 00ha 19a 73ca

Le bien forme un lot du lotissement dénommé « Lotissement industriel du quartier Georgeonnes »

Conditions d'occupation

Les locaux sont occupés par Monsieur CANET Thierry, gérant de la SCI THICAR, pour les besoins de son activité de menuiserie au titre d'un bail signé en 2017 qui prévoit le règlement d'un loyer mensuel de 2.400,00 euros.

Il a déclaré ne pas être en possession dudit bail qui serait conservé par son comptable dans ses archives et qu'il a demandé à son comptable de rechercher ledit bail afin de le communiquer au plus tôt.

Il a précisé également que les loyers ne sont plus réglés depuis février ou mars 2024 suite à des difficultés financières.

Monsieur Thierry CANET a déclaré enfin qu'une partie des locaux est utilisée par une association de bouliste (hangar 1) : il a précisé qu'il s'agit d'une simple mise à disposition à titre gratuit, que l'association ne dispose d'aucun titre d'occupation.

Nom et adresse du syndic de copropriété

NEANT

Autres renseignements sur l'immeuble :

Il ressort de l'acte de vente en date du 2 mars 2017, que les bâtiments implantés sur la parcelle :

« ne sont pas en règle avec le code de l'urbanisme. En effet, 2 bâtiments (de 235 et 407 m²) ont été construits sans autorisation et en non-conformité avec le règlement de la zone Ui du PLU. Le règlement du PLU autorise la construction en limite séparative sur 2 côtés seulement. Or, les constructions sont édifiées sur 3 côtés. Il existe une possibilité de mise en conformité à condition de démolir 1 bâtiment et de déposer un permis de construire pour la régularisation du 2^{ème}.

Nous n'avons pas de DAACT ni de certificat de conformité concernant les permis de construire déposés en 1981 (PC05781R7266 accordé le 18/03/1982, modifié le 03/11/1995) et 2000 (PC02605700R0044 accordé le 15/12/2000).

Pour information : au titre des ERP cet établissement n'est pas en règle avec le code de la construction et de l'habitation (avis défavorable commission de sécurité en 2007) ».

Monsieur Thierry CANET a déclaré que la situation du bâtiment principal et de son extension a été régularisée suivant autorisation de travaux en date du 11 janvier 2021 mais qu'aucune régularisation n'a pu intervenir pour le bâtiment industriel situé côté Est.

Le Commissaire de justice a constaté la présence d'un panneau affiché sur la façade du bâtiment Ouest et sur lequel il est indiqué les informations relatives à l'autorisation de travaux 02605720V001 en date du 11 janvier 2021.

Bureau
Dessin
Bâtiment
26
FRANCK XETRAL
www.dessin-batiment26.com

Avant-Projet, Permis de Construire
Règles des Escaliers
Plans d'Exécution
Naut & Rénovation
34 75 41 58 24
39 75 07 81 97

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DECLARATION PREALABLE
AUTORISATION DE TRAVAUX
PERMIS DE DEMOLIR**

Numéro: 02605720V0015
En date du: 11-01-2021
Bénéficiaire(s): CANET THIERRY
Nature des travaux: Rénovation d'un local de 100 m²
Surface de planchers autorisée: m²
Nombre de toitures construction(s): Mètres
Superficie du terrain: m²
Le dossier peut être consulté à :
MAIRIE de BOURG DE PEAGE

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

DESCRIPTIF :

I- Description de l'Immeuble :

A/ Situation et désignation de l'immeuble :

Les biens saisis sont constitués d'un ensemble immobilier à usage d'entrepôt et de bureaux avec terrain attenant décomposé comme suit :

- D'un bâtiment principal bâti en 1982 suivant Permis de Construire délivré par la Mairie de Bourg-de-Péage le 18 mars 1982
- D'un bâtiment industriel suivant Permis de Construire Modificatif délivré par la Mairie de Bourg-de-Péage le 3 novembre 1995
- D'une extension suivant Permis de Construire délivré par la Mairie de Bourg-de-Péage le 15 décembre 2000

Le tout sur une parcelle de 1973 m²

D'une surface totale au sol de 1 263,31 m², suivant attestation de surface établie par le cabinet DIAGNOSTICPRO

Situés sur le territoire de la commune de 26300 BOURG-DE-PEAGE

Dans la zone d'activité de Beauregard positionnée à l'entrée de l'agglomération, le long de l'axe routier Valence-Grenoble (A49), sur lequel elle dispose d'un accès direct (sortie 6), à 5 minutes de la gare TGV d'Alixan,

Sur parcelle cadastrée ZB 696.

B/ Description des parties extérieures de l'immeuble :

L'ensemble, entièrement clôturé, est composé de 4 bâtiments, à savoir :

- Bâtiment principal (hangar 1) : construit en longueur, structure maçonnerie, façade enduit, couverture plaques de fibres-ciment amiantées, dispose d'une entrée côté Sud via porte pleine en aluminium, grille en fer peint sous porche couvert de tôles ondulées transparentes structure en fer peint, dalle béton

- Extension (hangar 3) + partie bureaux côté Ouest : construit sur les limites de propriété côtés Ouest et Nord, entrée côté Sud, structure maçonnerie, façade enduit, couverture plaques de fibres-ciment non amiantées

- Bâtiment industriel (hangar 2) : construit en longueur, sur la limite de propriété côté Est, entrée côté Sud, ossature et bardage métalliques, couverture plaques de fibres-ciment non amiantées, auvent métallique qui couvre en partie une dalle en béton

L'entrée au site se fait par la rue du Dauphiné, via un portail métallique coulissant.

Il existe un autre accès au niveau de l'angle avec l'impasse qui longe la parcelle côté Ouest

Les bâtiments occupent la quasi-totalité de la parcelle. Côté Sud, il existe une aire à usage de chemin de circulation et zone de stationnement.

Clôture Ouest.

C/ Description des parties intérieures de l'immeuble :

Comme exposé ci-avant, l'ensemble immobilier est composé de 4 bâtiments, à savoir :

- Bâtiment principal (hangar 1)
- Extension (hangar 3)
- Partie bureaux côté Ouest
- Bâtiment industriel (hangar 2)

1- Bâtiment principal (hangar 1) :

a) Salle de restauration :

Porte d'entrée en aluminium blanc avec ferme porte, châssis fixe latéral vitré, sol parquet flottant stratifié, plinthes en stratifié, plafond peint 8 spots encastrés, murs peints, bar en bois avec évier inox 2 bacs, mitigeur, étagères/rangement, 2 meubles bas, 2 fenêtres PVC blanc 1 ouvrant qui donnent sur hangar (boulodrome) au Nord, accès sur boulodrome via double porte en bois avec vitres rondes, 1 unité murale axelair chauffage

b) Sanitaires :

Accès via porte en bois pleine, sol carrelage, murs peints + faïence, plafond peint 2 spots encastrés en détection automatique, 2 lavabo en inox encastrés dans plan de travail stratifié, mitigeur, 2 miroirs, 1 fenêtre PVC blanc 1 ouvrant oscillo battant qui donne sur le hangar au Nord

- WC 1 : porte accès pleine en bois peint, verrou côté intérieur, sol carrelage, murs carreaux de faïence + peinture en partie haute, plafond peint 1 spot encastré, 1 WC avec abattant et lunette en plastique

- WC PMR : porte accès pleine en bois peint avec verrou côté intérieur, sol dalles collées, murs faïence + peinture en partie haute, plafond peint 1 spot encastré, WC avec abattant et lunette en plastique, barre d'appui PMR

- Local technique : sol carrelage avec partie cassée sous le ballon, murs faïence + placo non peint ni jointé sur pan de mur du fond, plafond placo non peint ni jointé avec 1 spot encastré, ballon d'eau électrique

c) Hangar :

A usage de boulodrome

Cheminement côté Ouest revêtement posé sur graviers + partie revêtement type lino, murs moellons non enduits, plafond dalles isolantes, 8 suspensions, tableau électrique, 2 ouvertures sur hangar 2 côté Est

Partie chauffée via un canon à air chaud au fioul.

d) Combles :

Non aménagés ni utilisés, accès via porte PVC qui donne sur SAS

2- Partie bureaux côté Ouest :

a) Salle de réception :

Accès par salle de restauration via porte pleine, sol parquet flottant stratifié, plinthes bois peint, plafond peint sous rampant, 12 dalles led, pan de mur Est enduit, pans de mur Ouest, Sud et Nord doublés en placo plâtre peint, 4 fenêtres bois peint double vitrage qui donnent sur hangar 1 (boulodrome) à l'Est, 1 fenêtre dont l'ouverture est occultée + 1 vitre d'une fenêtre est cassée, accès sur hangar 1 (boulodrome) via double porte avec vitres rondes, 2 unités murales axelair chauffage

Côté Sud : ensemble vitré en aluminium porte 1 ouvrant avec ferme porte, cache manquant, châssis fixe vitré, rideau extérieur électrique, donne sur extérieur

b) Cuisine :

2 accès via salle de réception avec portes pleines, sol revêtement épais, murs enduits + cloison de séparation avec salle de réception côté Sud plaques peintes, plafond isolant peint, 2 néons, porte pleine qui donne sur local 2 (remise)

c) Local 1 :

A usage de remise

Sol brut en partie recouvert par un revêtement type lino, pan de mur Ouest doublé placo plâtre jointé non peint, pan de mur Nord moellons jointés, pan de mur Est enduit avec ouverture sur hangar (boulodrome), porte d'accès pleine avec plaques OSB + pavés de verre et fenêtre bois peint 1 ouvrant double vitrage granité, pan de mur Sud moellons enduits avec ouverture fermée par des moellons, plafond sous rampant, dalles isolantes, 1 néon, 1 tôle ondulée transparente.

d) Local 2 :

A usage de remise

2 accès via 2 portes pleines qui donnent sur boulodrome, sol brut, murs moellons non enduits + partie enduit pan de mur Est côté Sud avec pavés de verre, pan de mur Sud moellons jointés, pan de mur Ouest plaques de placo plâtre jointées non peintes, plafond dalles sous tôles ondulées, tôle transparente ondulée 2 néons

3- Bâtiment industriel (hangar 2) :

Bâtiment non alimenté en électricité, sol dalle béton, plafond dalles isolantes, murs panneaux de laine de verre isolant, double porte en fer avec barres de protection qui donne à l'Est, accès sur extérieur côté Sud par rideau métallique électrique (Monsieur CANET me précise qu'il s'agit du seul équipement branché électriquement).

4-Hangar 3 :

Accès par hangar 2

Sol dalle béton, plafond tôles ondulées, murs moellons non enduits, canon à air chaud au fioul.

Selon acte en date du 09 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 07 et 22 octobre 2024 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 appartiennent à la société civile immobilière dénommée SCI THICAR Les biens et droits immobiliers sus-désignés vous appartiennent pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Pierre BERLIOZ-RICETTI, notaire associé de la Société civile professionnelle « Michel DUBOST et Pierre BERLIOZ-RICETTI, notaires associés, titulaires d'un Office Notarial dont le siège est situé à PEYRINS (Drôme) 10 Route de Margès, le 22 mars 2017, publié auprès du service de la publicité foncière de Valence, le 13 avril 2017, Volume 2017 P 4090.

CLAUSES SPECIALES

A/ RENSEIGNEMENTS D' URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré par la Mairie de BOURG DE PEAGE le 09 janvier 2025

B/ DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les diagnostics techniques régularisés le 11 décembre 2024 par Diagnosticpro sont annexés ci-après :

- Dossier technique amiante
- Etat des risques et pollutions
- 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 :

195 000,00 EUROS
(CENTRE QUATRE VINGT QUINZE MILLE 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 – Préemption 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 04 février 2025

Dominique FLEURIOT