

VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, Département de l'Isère.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, Département du Isère, a tranché en l'audience publique du

le jugement d'adjudication suivant :

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 GRENOBLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

APPARTEMENT en COPROPRIETE, d'une superficie de 109,66 m2, au 5^{ème} étage, avec garage et cave en sous-sol.

A SAINT EGREVE (38120) – 42 rue Saint Robert

saisis à l'encontre de :

A la requête, poursuites et diligences du :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE GERMINAL situé 36 à 42 rue Saint Robert 38120 ST EGREVE, représenté par son syndic en exercice l'agence RESID'IMMO, SARL, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 493 037 048, dont le siège social est situé 33 avenue du Vercors 38600 FONTAINE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat, **la S.E.L.A.R.L. GUMUSCHIAN ROGUET BONZY – BASTILLE AVOCATS**, Avocat au Barreau de GRENOBLE, dont le siège social est 10 Avenue Alsace Lorraine – 38000 GRENOBLE laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de la SELARL HENRI MEZAGHRANI, huissiers de justice à GRENOBLE (Isère), en date du 21 Janvier 2022 et de son attestation rectificative du 17 Mars 2022.

En vertu et pour l'exécution de :

En vertu de la copie exécutoire d'une Ordonnance rendue en la forme des référés (RG 19/01523) rendue le 14 Octobre 2020 par le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE (38), signifiée le 17 et 18 Novembre 2020, actuellement définitive, le requérant est créancier de

Pour avoir paiement de la somme de :

Au titre d'un arriéré de charges de copropriété pour la somme de **10.134,84 €** outre intérêts postérieurs au taux légal majoré à compter du 18 Décembre 2020.

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 R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

La constitution de la SELARL GUMUSCHIAN ROGUET BONZY – BASTILLE AVOCATS, Avocat au Barreau de GRENOBLE, dont le siège social est 10 Avenue Alsace Lorraine – 38000 GRENOBLE pour le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE GERMINAL situé 36 à 42 rue Saint Robert 38120 ST EGREVE.

1°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

2°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

3°) 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 ;

4°) 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.

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 GRENOBLE 2 ;

5°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

6°) 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 ;

7°) 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 ;

8°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

9°) 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 GRENOBLE siégeant Palais de Justice, Place Firmin Gautier, 38000 GRENOBLE ;

10°) 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 les articles L142-1, L142-3 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 ;

11°) 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.

12°) 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 GRENOBLE 2 le 8 Mars 2022 volume 2022 S n°6 et son attestation rectificative publiée le 23 Mars 2022 volume 2022 S n°11.

Le Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2 a délivré le 8 Mars 2022 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit en date du 5 Mai 2022 délivré par la SELARL HENRI MEZAGHRANI, huissiers de justice à GRENOBLE (38), le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE GERMINAL situé 336-38-40-42 rue Saint Robert 38120 ST EGREVE, a fait délivrer à _____ une assignation à comparaitre à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution des saisies immobilières de GRENOBLE pour le mardi 14 Juin 2022 à 14 heures.

(Cf. assignation)

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 GRENOBLE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la Commune de ST EGREVE (38120), 36-42 rue Saint Robert et 2-14 le Faubourg, dans un ensemble immobilier dénommé LE GERMINAL, cadastré section BA numéro 1 (anciennement AD 539) et plus particulièrement les lots :

Lot 707 : un appartement au 5^{ème} étage et les 1157/100000èmes de la copropriété.

Lot 592 : une cave en sous-sol et les 17/100000èmes de la copropriété.

Lot 892 : un garage et les 111/100000èmes de la copropriété.

Un état descriptif de division du 30 Novembre 1967 a été publié le 24 Janvier 1968 volume 9546 n°8 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif de l'état descriptif de division du 10 Avril 1968 a été publié le 13 Mai 1968 volume 9662 n°11 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif de l'état descriptif de division du 10 Octobre 1968 a été publié le 14 Novembre 1968 volume 9835 n°23 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un règlement de copropriété et état descriptif de division du 17 Novembre 1968 a été publié le 9 Décembre 1968 volume 9865 n°6 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un règlement de copropriété du 12 Novembre 1968 a été publié le 9 Décembre 1968 volume 9865 n°6 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un règlement de copropriété du 13 Novembre 1968 a été publié le 9 Décembre 1968 volume 9865 n°7 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif de l'état de division du 13 Novembre 1968 a été publié le 16 Décembre 1968 volume 9875 n°9 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un règlement de copropriété et modificatif de l'état descriptif de division du 11 Avril 1969 a été publié le 22 Mai 1969 volume 10068 n°14 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 24 Juin 1969 a été publié le 7 Août 1969 volume 10151 n°7 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 24 Juin 1969 a été publié le 7 Août 1969 volume 10151 n°8 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 24 Juin 1969 a été publié le 7 Août 1969 volume 10151 n°9 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif de division du 28 Juillet 1969 a été publié le 7 Octobre 1969 volume 10214 n°31 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif de division du 18 Décembre 1969 a été publié le 31 Janvier 1970 volume 10344 n°2 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif de division et règlement de copropriété du 30 Janvier 1970 a été publié le 18 Février 1970 volume 10384 n°1 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un règlement de copropriété du 31 Décembre 1969 a été publié le 25 Mars 1970 volume 10420 n°5 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un règlement de copropriété du 10 Juillet 1970 a été publié le 12 Août 1970 volume 16 n°18 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif de division et règlement de copropriété du 10 Juillet 1970 a été publié le 16 Novembre 1970 volume 57 n°28 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif de division du 1^{er} Décembre 1970 a été publié le 3 Février 1971 volume 88 n°15 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif et règlement de copropriété du 18 Octobre 1971 a été publié le 24 Novembre 1971 volume 231 n°6 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif et règlement de copropriété du 18 Octobre 1971 a été publié le 24 Novembre 1971 volume 231 n°7 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif du 20 Décembre 1971 a été publié le 22 Février 1972 volume 279 n°15 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif du 10 Novembre 1972 a été publié le 27 Novembre 1972 volume 408 n°22 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un règlement de copropriété du 10 Novembre 1972 a été publié le 27 Novembre 1972 volume 405 n°23 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif de division du 10 Novembre 1972 a été publié 28 Novembre 1972 volume 409 n°2 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif du 10 Novembre 1972 a été publié le 18 Décembre 1972 volume 418 n°12 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif du 10 Novembre 1972 a été publié le 18 Décembre 1972 volume 418 n°13 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif du règlement de copropriété du 6 Décembre 1972 a été publié le 23 Janvier 1973 volume 432 n°1 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif et modificatif de règlement de copropriété du 25 Janvier 1973 a été publié le 30 Janvier 1973 volume 435 n°15 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif de règlement de copropriété du 19 Juin 1973 a été publié le 26 Juin 1973 volume 508 n°14 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif de division et règlement de copropriété du 25 Septembre 1973 a été publié le 20 Novembre 1973 volume 571 n°14 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif de division et règlement de copropriété du 20 Novembre 1973 a été publié le 27 Novembre 1973 volume 573 n°31 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif du 22 et 27 Août 1975 a été publié le 4 Septembre 1975 volume 903 n°5 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif du règlement de copropriété du 4 Décembre 1975 a été publié le 19 Décembre 1975 volume 956 n°12 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif du 3 Juin 1976 a été publié le 3 Juin 1976 volume 1044 n°4 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif et règlement de copropriété du 8 Octobre 1979 a été publié le 23 Octobre 1979 volume 1712 n°18 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif et règlement de copropriété du 22 Novembre 1984 a été publié le 18 Décembre 1984 volume 2687 n°23 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif du 29 Janvier 1987 a été publié 5 Mars 1987 volume 87P n°1317 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif du 30 Septembre et 1^{er} Octobre 1987 a été publié le 8 Janvier 1988 volume 88P n°159 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un procès-verbal de remaniement du 23 Avril 1991 a été publié le 23 Avril 1991 volume 91P n°2768 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un modificatif d'état descriptif de division du 28 Juillet 1994 a été publié le 19 Septembre 1994 et 9 Février 1995 volume 94P 6492 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Un échange et modificatif d'état descriptif de division du 22 Novembre 2002 a été publié le 20 Décembre 2002 volume 2002 P 9141 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

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

Selon acte en date du 8 Février 2022, la SELARL HENRI MEZAGHRANI, huissiers de justice à GRENOBLE (38), a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le Service du Cadastre de GRENOBLE.

(Cf. extrait cadastral ci-annexé)

DESCRIPTION GENERALE

Lot 707 : un appartement de type T5, au 5^{ème} étage, porte à gauche de l'ascenseur, composé d'une entrée, une cuisine, une loggia, deux balcons, quatre chambres, un salon, une salle de bains, une salle d'eau et un WC.

Ce bien est usagé.

Celui-ci dispose d'un système de chauffage collectif au gaz.

Les murs sont couverts de faïence, peinture et papiers peints.

Les plafonds sont peints.

Les sols sont recouverts de carrelage, formettes et parquet flottant.

La construction de l'immeuble est antérieure au 1^{er} juillet 1997.

Les biens sont situés dans une zone d'habitation à forte densité démographique et urbanistique.

La copropriété, et ses équipements, ses parties communes et abords sont à l'état d'usage et entretenus.

Lot 892 : un garage, non identifié.

Lot 592 : une cave en sous-sol, non identifiée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent en indivision à _____ pour les avoir acquis le 9 Septembre 2010 selon acte de Maître GASTALDELLO, Notaire, publié le 1^{er} Octobre 2010 au service de la publicité foncière de Grenoble 2 volume 2010P6541.

I - CLAUSES SPECIALES

Chapitre 1 : VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Loi Carrez

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société ACTE2I, la superficie du bien est de 109,66 m².

Chapitre 2 : RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges.

(Cf. note de renseignements d'urbanisme seront transmis ultérieurement)

Chapitre 3 : DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

Chapitre 4 : AUTRES CLAUSES

L'appartement est actuellement occupé par _____

Le syndic de la copropriété est l'agence RESID'IMMO dont le siège social est situé 33 avenue du Vercors 38600 FONTAINE.

II – AUDIENCE D'ORIENTATION MISE A PRIX – ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le **MARDI 14 JUIN 2022 à 14 HEURES.**

Conformément aux dispositions de l'article R322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

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

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

47.500 €

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

III – DISPOSITIONS COMMUNES AUX VENTES SUR SAISIE IMMOBILIERE

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

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 – Modalités de la vente

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

Article 5 – Prémption et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur la 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'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

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

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – Réitération des enchères

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.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du Barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

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

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

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

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

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 1^{er} 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.

IV – RETRIBUTION DE LA PERSONNE CHARGÉE DE LA DISTRIBUTION DU PRIX

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée sur les fonds à répartir.

L'article R331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que :

« La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur. »

L'article R331-2 du même Code dispose que :

« Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres. »

LES DEPENS

Conformément à l'article 695 du Code de Procédure Civile, les dépens comprennent :

- « 1° Les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'administration des impôts à l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties ;
- 2° Les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est rendue nécessaire par la loi ou par un engagement international ;
- 3° Les indemnités des témoins ;
- 4° La rémunération des techniciens ;
- 5° Les débours tarifés ;
- 6° Les émoluments des officiers publics ou ministériels ;

7° La rémunération des avocats dans la mesure où elle est réglementée y compris les droits de plaidoirie ;

8° Les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger ;

9° Les frais d'interprétariat et de traduction rendus nécessaires par les mesures d'instruction effectuées à l'étranger à la demande des juridictions dans le cadre du règlement (CE) n° 1206 / 2001 du Conseil du 28 mai 2001 relatif à la coopération entre les juridictions des Etats membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale ; »

En ce qui concerne la rémunération tarifée des avocats visée au 7°, elle comprend notamment, dans la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble, les émoluments calculés conformément au tarif en vigueur

Ainsi fait et dressé en 186 pages (y compris les annexes) par la SELARL GUMUSCHIAN ROGUET BONZY- AVOCATS - Avocat poursuivant

A GRENOBLE, le 9 Mai 2022