

VENTE SUR LICITATION

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

MARDI 22 NOVEMBRE 2022 A 14 HEURES

Le jugement d'adjudication suivant :

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution des saisies immobilières du Tribunal judiciaire de GRENOBLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur les communes de SAINT VINCENT DE MERCUZE et LA FLACHERE en 4 lots :

SAINTE VINCENT DE MERCUZE :

Lot 1 : une maison à usage d'habitation avec grange

Lot 2 : un terrain à bâtir

Lot 3 : un terrain à bâtir

Lot 4 : 17 parcelles de bois/taillis, prés, situées sur la Commune de SAINT VINCENT DE MERCUZE

1 parcelle située sur la Commune de LA FLACHERE

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS À VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution des saisies immobilières du Tribunal judiciaire de GRENOBLE en NEUF (4) LOTS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

Les matrices cadastrales ont été délivrées par le Service du Cadastre de GRENOBLE pour l'ensemble des tènements immobiliers mis en vente.

Les plans cadastraux sont reproduits dans les procès-verbaux descriptifs successifs qui sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Tous les immeubles sont vendus tels qu'ils 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.

Les biens mis en vente constituent la propriété indivise de Mesdames X et Monsieur Y en vertu d'une attestation après décès en date du 16 janvier 2007 publiée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2 le 9 février 2007 sous les références 3804P02 volume 2007P1102.

L'origine de propriété est détaillée dans la description de chacun des lots.

PREMIER LOT

Sur la commune de SAINT VINCENT DE MERCUZE (Isère), une maison à usage d'habitation avec grange, cadastrée section A 1042.

Ces biens sont décrits dans un procès-verbal dressé par Maître Jean-Pierre ERB, Huissier de justice associé à GRENOBLE (Isère), le 27 juillet 2022 ci-annexé (pages 15 à 138).

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHÈVEMENT

La construction des bâtiments date d'une centaine d'années.

La maison est inoccupée au moins depuis 15 ans.

Les fournitures en eau et électricité sont coupées.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien situé sur la Commune de SAINT VINCENT DE MERCUZE appartient en indivision à Mesdames X et Monsieur Y suivant attestation après décès en date du 16 janvier 2007 publiée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2 le 9 février 2007 sous les références 3804P02 volume 2007P1102.

SURFACE HABITABLE

Il résulte de l'attestation de surface habitable contenue dans les annexes du procès-verbal descriptif sus énoncé que la surface au sol totale est de 167,78m².



CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE

Réf dossier n° 39368

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : Lieu dit La Tour 189 rue de la fuma Code postal : 38660 Ville : ST VINCENT DE MERCUZE Type de bien : Maison T/7 N° lot(s) : 1 Section cadastrale : 1042 N° parcelle(s) : non communiqué	Qualité : Madame Nom : ██████████ Adresse : Code postal : Ville :	Qualité : Nom : Bastille Avocats Adresse : Code postal : Ville : Date du relevé : 27/07/2022

Mesurage visuel Autre :

Lot	Etage	Local	Superficies habitables	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
	Rdc	Dépendance Clapier			72,28
	Rdc	Grange			323,67
	Rdc	Entrée	1,67		
	Rdc	Cuisine 1	25,75		
	Rdc	Salle séjour	17,95		
	Rdc	Arrière cuisine	9,72		
	Rdc	Local			15,45
	Rdc	wc jardin			1,61
	1er étage	Dégagement	6,38		
	1er étage	Chambre 1	12,95		
	1er étage	Chambre 2	25,90		
	1er étage	Chambre 3	16,05		
	1er étage	Chambre 4	14,39		
	1er étage	Chambre 5	8,18		
	1er étage	Salle de bains	3,84		
	1er étage	Cuisine 2	25,00		
	Niveau -1	Cave			65,14
		TOTAL	167,78	0	478,15

Total des surfaces habitables

167,78 m²

(cent soixante sept mètres carrés soixante dix huit)

Conformément aux 2e et 3e alinéas de l'article R.111-2 du code de la Construction et de l'Habitation, la surface habitable est égale à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

DATE DU RAPPORT : 27/07/2022
OPERATEUR : Teddu Trabisat

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme en date du 22 juin 2022 sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Les constructions ont fait l'objet d'un rapport des diagnostics énergétiques prévus par la loi, annexé au procès-verbal descriptif mentionné ci-dessus.

(pages 139 à 204)

MISE À PRIX :

300 000 €

(240 000 € à défaut d'enchères)

DEUXIÈME LOT

Sur la commune de SAINT VINCENT DE MERCUZE (Isère), un terrain à bâtir d'une surface de 10a 07ca, situé Lieu-dit La Tour, cadastré section A 2541.

Ces biens sont décrits dans un procès-verbal dressé par Maître Jean-Pierre ERB, Huissier de justice associé à GRENOBLE, le 27 juillet 2022 ci-annexé (pages 15 à 138).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien situé sur la Commune de SAINT VINCENT DE MERCUZE appartient en indivision à Mesdames X et Monsieur Y suivant attestation après décès en date du 16 janvier 2007 publiée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2 le 9 février 2007 sous les références 3804P02 volume 2007P1102.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme en date du 22 juin 2022 sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

MISE À PRIX : **95 000 €**
(75 000 € à défaut d'enchères)

TROISIÈME LOT

Sur la commune de SAINT VINCENT DE MERCUZE (Isère), un terrain à bâtir d'une surface de 10a 07ca, situé Lieu-dit La Tour, cadastré section A 2542.

Ces biens sont décrits dans un procès-verbal dressé par Maître Jean-Pierre ERB, Huissier de justice associé à GRENOBLE, le 27 juillet 2022 ci-annexé (pages 15 à 138).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien situé sur la Commune de SAINT VINCENT DE MERCUZE appartient en indivision à Mesdames X et Monsieur Y suivant attestation après décès en date du 16 janvier 2007 publiée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2 le 9 février 2007 sous les références 3804P02 volume 2007P1102.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme en date du 22 juin 2022 sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

MISE À PRIX : **95 000 €**
(75 000 € à défaut d'enchères)

QUATRIÈME LOT

Sur la commune de SAINT VINCENT DE MERCUZE (Isère), 17 parcelles de terrain (bois/taillis/prés), lieu-dit La Tour, Les Cottés, Sous les Côtes, la Grande Terre, Le Plan, la Galère, Au Revou et Buchet, cadastrées section A 2543 (62a 60ca), A 272 (30a 00ca), A 273 (44a 00ca), A 1059 (8a 88ca), A 1061 (1ha 67a 50ca), A 1093 (28a 80ca), A 1764 (18a 51ca), A 1766 (12a 10ca), B 262 (16a 30ca), B 315 (56a 60ca), B 316 (9a 50ca), B 317 (7a 50ca), B 318 (12a 60ca), B 426 (40a 20ca), B 430 (6a 5ca), B 572 (44a 40ca), C 488 (12a 55ca).

Sur la commune de LA FLACHERIE (Isère), une parcelle de terrain (bois/taillis), lieu-dit Tonnay, pour 9a 10ca, cadastrée section B 635.

Ces biens sont décrits dans un procès-verbal dressé par Maître Jean-Pierre ERB, Huissier de justice associé à GRENOBLE, le 27 juillet 2022 ci-annexé (pages 15 à 138).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens situés sur la Commune de SAINT VINCENT DE MERCUZE et de LA FLACHERIE appartiennent en indivision à Mesdames X et Monsieur Y suivant attestation après décès en date du 16 janvier 2007 publiée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 2 le 9 février 2007 sous les références 3804P02 volume 2007P1102.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme en date du 22 juin 2022 sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

MISE À PRIX :

9 500 €

(7 500 € à défaut d'enchères)

II – AUDIENCE D'ADJUDICATION MISE A PRIX

L'audience d'adjudication aura lieu le **MARDI 22 NOVEMBRE 2022 A 14 HEURES**

L'adjudication aura lieu en 4 (quatre) lots pardessus les mises à prix ordonnées et faculté de baisse en cas de carence d'enchères :

- 1^{er} lot : 300 000 € (240 000 € à défaut d'enchères)
- 2^{ème} lot : 95 000 € (75 000 € à défaut d'enchères)
- 3^{ème} lot : 95 000 € (75 000 € à défaut d'enchères)
- 4^{ème} lot : 9 500 € (7 500 € à défaut d'enchères)

III – DISPOSITIONS COMMUNES AUX VENTES EN MATIÈRE DE LICITATION
--

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ÉTAT DES IMMEUBLES

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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de

l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHÈRES

ARTICLE 7 – 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.

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

ARTICLE 8 – GARANTIE A 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, 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.

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. À 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 10 – RÉITERATION 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} 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 vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – 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 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat poursuivant la licitation.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût

à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

IV – RÉTRIBUTION DE L'AVOCAT CHARGÉ DE LA DISTRIBUTION DU PRIX

La rétribution de l'avocat pouvant être chargé le cas échéant de la distribution du prix sera prélevée sur les fonds à répartir.

L'article R331-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose 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 les autres* ».

LES DÉPENS

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 259 pages (y compris les annexes) par la SELARL EYDOUX MODELSKI - BASTILLE AVOCATS - Avocat poursuivant

Pascal EYDOUX
Avocat