

**VENTE AUX ENCHERES D'UN BIEN IMMOBILIER
DEPENDANT D'UNE SUCCESSION VACANTE**

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 du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, Département de l'Isère, a tranché en l'audience publique du

MARDI 28 MAI 2024 A 14 HEURES

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 des saisies immobilières du Tribunal judiciaire de GRENOBLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

**Sur la Commune de GRENOBLE (38100) 130 galerie de l'Arlequin
*au sein d'un ensemble immobilier en copropriété***

**UN APPARTEMENT EN DUPLEX AVEC BALCON
d'une superficie de 80,50 m²**

(cadastré section IY n° 320 et le lot n° 117)

Il est précisé qu'auparavant :

Le requérant avait déposé une requête le 29 mars 2023 devant le Président du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE aux fins de détermination de la mise à prix du même bien à vendre et des conditions essentielles de la vente et de désignation de la SELARL EYDOUX-MODELSKI, avocats au Barreau de GRENOBLE, pour établir et déposer le cahier des conditions de vente auprès du Greffe du Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE.

Par ordonnance en date du 4 avril 2023, le Président du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE a :

- ordonné la vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la succession vacante de X à savoir le lot n° 226 (devenu lot n° 117) au sein d'un ensemble immobilier en copropriété, situé à GRENOBLE (38100), 130 Galerie de l'Arlequin, cadastré section IY n° 320 (anciennement IY n° 1), devant le Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE.
- fixé la mise à prix à la somme de 30.000 € avec faculté de baisse de moitié de la mise à prix à défaut d'enchère.
- désigné pour préparer cette vente aux enchères publiques et l'organisation de la visite de l'immeuble la SELARL EYDOUX-MODELSKI, avocats au Barreau de GRENOBLE, dont le siège est en cette ville, 10 avenue Alsace Lorraine,
- dit que la vente sera accompagnée des mesures légales de publicité avec aussi la possibilité d'informer le public de la vente sur un site internet.
- dit que la présente ordonnance sera notifiée aux créanciers inscrits.
- dit que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe.
- dit qu'il lui en sera référé en cas de difficultés.

Cette ordonnance du 4 avril 2023 et celle rendue le 13 décembre 2019 par le Président du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE ont été signifiées aux créanciers inscrits par exploits d'huissier en date des 30 mai et 8 juin 2023 et publiées auprès du Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 3 le 30 mai 2023 sous les références 3804P03 volume 2023 P n° 12982, avec attestation rectificative publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 3 le 18 janvier 2024 sous les références 3804P03 volume 2024 P n° 1559.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au Greffe du Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE le 25 juillet 2023 sur la mise à prix de 30.000 € avec faculté de baisse de moitié en vue de l'audience de vente forcée devant se dérouler le 24 octobre 2023.

Une sommation de prendre communication du cahier des conditions de vente et d'assister à l'audience de vente aux enchères a été délivrée aux créanciers inscrits par exploits d'huissier des 1^{er} et 7 août 2023.

Les formalités de publicité ont été effectuées au moyen de parutions dans le Journal d'Annonces Légales LES AFFICHES en date des 1^{er}, 8 et 15 septembre 2023.

A l'audience du 24 octobre 2023, le Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, après avoir taxé les frais à la somme de **4.789,11 €**, a ordonné qu'il soit immédiatement procédé à l'adjudication de l'immeuble mis en vente sur la mise à prix de 30.000 €.

Or, aucune enchère n'a été portée et, conformément à une clause du cahier des conditions de vente, il a été procédé à une nouvelle adjudication sur la baisse de mise à prix de moitié, soit 15.000 €.

Aucune enchère n'a été portée sur cette nouvelle mise à prix.

Par jugement en date du 24 octobre 2023, le Juge de l'Exécution des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE a constaté la carence d'enchère et a renvoyé les parties à se pourvoir comme ils aviseront.

Cette décision a été signifiée aux créanciers inscrits par la SELARL KAREN FAURRE, commissaire de justice à GRENOBLE, par exploits des 24 et 25 janvier 2024.

C'est dans ces conditions que le requérant a déposé à nouveau une requête le 16 novembre 2023 devant le Président du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE aux fins de détermination d'une nouvelle mise à prix du bien à vendre.

L'ordonnance rendue le 24 novembre 2023 a fixé le montant de la mise à prix et dit que **les frais taxés à la somme de 4.789,11 € lors de la première mise en vente seront à ajouter aux frais taxés lors de la seconde mise en vente.**

Cette décision a été signifiée aux créanciers inscrits par la SELARL KAREN FAURRE, commissaire de justice à GRENOBLE, par exploits des 24 et 25 janvier 2024.

Le Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 3 a délivré le 29 janvier 2024 l'état hypothécaire certifié à la date de publication de l'ordonnance du 24 novembre 2023.

La vente forcée des biens ci-dessous décrits et désignés sera effectuée à la Barre du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE dans les termes du présent cahier des conditions de vente.

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 UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

Sur la Commune de GRENOBLE (38100) – 130 Galerie de l'Arlequin

UN APPARTEMENT EN DUPLEX dans un ensemble immobilier en copropriété cadastré section IY n° 320, plus particulièrement le lot 117 (qui était à l'origine le lot 226 au sein de l'ensemble immobilier cadastré IY n° 1)

Un règlement de copropriété – état descriptif de division a été publié le 25 juillet 1972 sous les références volume 357 n° 18.

Un modificatif de l'état descriptif de division a été publié le 19 septembre 1994 sous les références volume 94 P n° 6510.

Une scission de copropriété et modificatif de l'état descriptif de division ont été publiés le 11 juin 2014 sous les références 3804P02 volume 2014 P n° 3717.

Un procès-verbal du cadastre a été publié le 16 mars 2020 sous les références 3804P02 volume 2020 P2180.

Un modificatif de l'état descriptif de division a été publié le 27 mai 2021 sous les références 3804P02 volume 2021 P n° 4449.

Un modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété a été publié le 27 mai 2021 sous les références 3804P02 volume 2021 P n° 4450.

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.

Ce bien immobilier est décrit dans un procès-verbal dressé par Maître Karen FAURRE, Huissier de justice à GRENOBLE (Isère), le 6 juin 2023 ci-annexé.

(ANNEXE 3)

La matrice cadastrale a été délivrée par le Service du Cadastre de GRENOBLE pour le bien immobilier mis en vente.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHÈVEMENT

La date de construction de l'immeuble n'est pas connue.

SUPERFICIE

Il résulte de l'attestation de superficie contenue dans l'annexe 11 du procès-verbal descriptif sus énoncé que la superficie privative est de 80,50 m².

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Commentaires
Entrée	1,69	
Cuisine/Salon	31,4	
Remise	4,27	
Dégagement	5,65	
Chambre 1	17,5	
Chambre 2	12,5	
Wc	1,54	
Salle de bain	4,3	
Placard	1,65	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 80,50 m² (quatre-vingts mètres carrés cinquante)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement au cahier des conditions de vente.

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 diagnostics techniques réalisés le 31 mai 2023 par ACTIV'EXPERTISE.

(ANNEXE 5)

AUTRES CLAUSES

L'appartement est inoccupé.

Le syndic en exercice de la copropriété est l'agence FONCIA ALPES DAUPHINE, 44 avenue Grugliasco – 38130 ECHIROLLES.

II – AUDIENCE D'ADJUDICATION MISE A PRIX

L'audience d'adjudication aura lieu le **MARDI 28 MAI 2024 A 14 HEURES**

L'adjudication aura lieu en UN lot pardessus la mise à prix ordonnée et faculté de baisse du quart, puis de moitié en cas de carence d'enchères :

15.000 €

(avec baisse de ¼ : 11.250 € à défaut d'enchères)
(puis avec baisse de ½ : 7.500 € à défaut d'enchères)

III – DISPOSITIONS COMMUNES

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 relatées 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 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère 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 1ère 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 notifier 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 210 pages (y compris les annexes) par la SELARL EYDOUX MODELSKI - BASTILLE AVOCATS - Avocat poursuivant

**A Grenoble,
Le 19 mars 2024**

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Ordonnance sur requête et jugement du 24 octobre 2023
- Annexe 2 : Etat hypothécaire sur formalité
- Annexe 3 : Procès-verbal descriptif
- Annexe 4 : Extrait cadastral
- Annexe 5 : Dossier diagnostics techniques