

Maître Stéphanie PIOGER

SELARL GPS AVOCATS

Avocate

62 avenue Sadi Carnot

26000 VALENCE

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

VENTE SUR LICITATION

Suivant un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de VALENCE le 8 mars 2023 RG 22/02853

A LA REQUETE DE :

Madame Fabienne DELAY, née le 2 octobre 1963 à VALENCE (DROME), de nationalité française, domiciliée 425 CHEMIN DES SABLES 26120 MONTVENDRE (France), propriétaire indivise à concurrence de la moitié avec **Monsieur Manuel TEIXEIRA CARVALHO**, né le 14 mai 1961 à SANCHE-AMARANTE (PORTUGAL), domicilié 14 rue du CENTAURE 26120 CHABEUIL (France), dont elle est divorcée par jugement rendu par le tribunal de grande instance de VALENCE le 10 novembre 2017.

CONTRE :

Monsieur Manuel TEIXEIRA CARVALHO, né le 14 mai 1961 à SANCHE-AMARANTE (PORTUGAL), domicilié 14 rue du CENTAURE 26120 CHABEUIL (France), de nationalité portugaise, propriétaire indivis à concurrence de la moitié avec **Madame Fabienne DELAY**, née le 2 octobre 1963 à VALENCE (DROME), de nationalité française, domiciliée 425 CHEMIN DES SABLES 26120 MONTVENDRE (France), dont il est divorcé par jugement rendu par le tribunal de grande instance de VALENCE le 10 novembre 2017.

EN UN SEUL LOT

Dans un tènement immobilier, sis Commune de CHABEUIL (Drôme) lieudit "Les Limiers", figurant au cadastre de la manière suivante :

Section YD n°620 lieudit LES LIMIERS pour une contenance de 12a 20ca

Ayant fait l'objet de l'état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me ROLLAND notaire aujourd'hui même avant les présentes dont une expédition sera publiée au 1er bureau des hypothèques de Valence avant les présentes.

Les parts et portions divisées et indivises suivantes:

LOT N° UN :

Les 527/1.220èmes indivis au sud de la parcelle sise sur la commune de CHABEUIL, cadastré YD 620 ,

Avec la jouissance privative du terrain de 527 m² situé au Sud de la parcelle et le droit d'édifier sur ce terrain un pavillon à usage d'habitation conformément au permis de construire délivré par la Mairie de CHABEUIL le 22 août 2000 sous le n° PC 2606400V0025.

Ledit terrain YD n°620 forme le lot N°9 du lotissement dénommé "LE CENTAURES", approuvé par arrêté municipal en date du 17 FEVRIER 2000, dont une expédition a été déposée, avec tous documents annexes tels que cahier des charges, programme des travaux, règlement du lotissement, statuts de l'association syndicale libre des copropriétaires, plans, etc . . . , au rang des minutes de Me ROLLAND, notaire soussigné, le 20 SEPTEMBRE 2000, dont une expédition sera publiée au bureau des hypothèques de Valence avant les présentes.

Ledit terrain bénéficiant, en son entier d'une surface hors œuvre nette constructible de 436 m².

SUR LA MISE A PRIX DE : 240 000,00 €

(deux cent quatre mille euros)

Avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers en cas de carences d'enchères

outre les charges et conditions de la vente.

ADJUDICATION FIXEE AU :

JEUDI 5 JUIN 2025 à 10 heures

CAHIER DES CHARGES
ET CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE 26000, séant au Palais de Justice de ladite ville, place Simone VEIL, sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens dont la désignation suit :

Dans un tènement immobilier, sis Commune de CHABEUIL (Drôme) lieudit "Les Limiers", figurant au cadastre de la manière suivante :

Section YD n°620 lieudit LES LIMIERS pour une contenance de 12a 20ca

Ayant fait l'objet de l'état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me ROLLAND notaire aujourd'hui même avant les présentes dont une expédition sera publiée au 1er bureau des hypothèques de Valence avant les présentes.

Les parts et portions divisées et indivises suivantes:

LOT N° UN :

Les 527/1.220èmes indivis au Sud de la parcelle sise sur la commune de CHABEUIL, cadastré YD 620 ,

Avec la jouissance privative du terrain de 527 m² situé au Sud de la parcelle et le droit d'édifier sur ce terrain un pavillon à usage d'habitation conformément au permis de construire délivré par la Mairie de CHABEUIL le 22 août 2000 sous le n° PC 2606400V0025.

Ledit terrain YD n°620 forme le lot N°9 du lotissement dénommé "LE CENTAURES", approuvé par arrêté municipal en date du 17 FEVRIER 2000, dont une expédition a été déposée, avec tous documents annexes tels que cahier des charges, programme des travaux, règlement du lotissement, statuts de l'association syndicale libre des copropriétaires, plans, etc . . . , au rang des minutes de Me ROLLAND, notaire soussigné, le 20 SEPTENDRE 2000, dont une expédition sera publiée au bureau des hypothèques de Valence avant les présentes.

Ledit terrain bénéficiant, en son entier d'une surface hors œuvre nette constructible de 436 m².

Aux requête, poursuites et diligences de :

Madame Fabienne DELAY, née le 2 octobre 1963 à VALENCE (DROME), de nationalité française, domiciliée 425 CHEMIN DES SABLES 26120 MONTVENDRE (France), propriétaire indivis à concurrence de la moitié avec **Monsieur Manuel TEIXEIRA CARVALHO**, né le 14 mai 1961 à SANCHE-AMARANTE (PORTUGAL), domicilié 14 RUE DE CENTAURE 26120 CHABEUIL (France)

Ayant pour Avocat, **Maître PIOGER Stéphanie de la SELARL GPS AVOCATS** avocat au barreau de la DROME, y demeurant 62 avenue Sadi Carnot 26000 VALENCE laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de vente sur licitation et ses suites.

Sur la tête et à l'encontre de :

Monsieur Manuel TEIXEIRA CARVALHO, né le 14 mai 1961 à SANCHE-AMARANTE (PORTUGAL), domicilié 14 RUE DE CENTAURE 26120 CHABEUIL (France), de nationalité portugaise, propriétaire indivis à concurrence de la moitié avec **Madame Fabienne DELAY**, née le 2 octobre 1963 à VALENCE (DROME), de nationalité française, domiciliée 425 CHEMIN DES SABLES 26120 MONTVENDRE (France)

En exécution d'un jugement rendu le 8 mars 2023 par le Tribunal de judiciaire de VALENCE sous le N° RG 22/02853 et devenu définitif en l'état du certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de GRENOBLE le 2 mai 2023, dont le dispositif est le suivant :

« **PAR CES MOTIFS** »

Le Tribunal, statuant en qualité de juge aux affaires familiales par décision réputée contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe,

REJETTE la demande de Mme Fabienne DELAY s'agissant des meubles,

HOMOLOGUE le projet d'état liquidatif de Maître Virginie FOUQUET, Notaire à ROMANS SUR ISERE (26) en toutes ses dispositions, sauf sur les attributions, annexé à la présente décision,

RAPPELLE que les attributions qu'elle propose dans le projet d'état liquidatif pourront recevoir application dans le cadre d'un partage amiable avec l'accord de M. Manuel TEIXEIRA CARVALHO,

RAPPELLE et DIT en tant que de besoin que l'indemnité d'occupation est due par M. Manuel TEIXEIRA CARVALHO à l'indivision jusqu'à la signature du partage ou la libération des lieux par ses soins, et ce pour un montant de 680 euros par mois à compter du 19 janvier 2018,

DIT que les demandes de Mme Fabienne DELAY de voir M. Manuel TEIXEIRA CARVALHO condamné à payer une soulte ou une indemnité d'occupation sont sans objet puisqu'elles s'infèrent du projet d'état liquidatif que le tribunal a homologué,

ORDONNE, pour parvenir au partage, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de Valence du bien immobilier situé 14 rue du centaure à Chabeuil (26) avec, en cas de carence d'enchères, faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers,

DIT que Me PIOGER, avocat à Valence poursuivant la procédure de partage, ou tout autre avocat territorialement compétent, établira le cahier des conditions de la vente qui sera déposé au greffe du Juge de l'exécution conformément aux dispositions de l'article 1275 du Code de procédure civile et auquel sera annexé le procès-verbal de description,

DÉSIGNE Maître Virginie FOUQUET, notaire à Romans sur Isère en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue ou judiciairement octroyée,

CONDAMNE Monsieur Manuel TEIXEIRA CARVALHO à payer à Madame Fabienne DELAY la somme de 1.000,00 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive,

DÉBOUTE Mme Fabienne DELAY de ses demandes plus amples ou contraires,

DIT que les dépens de l'instance seront employés en frais privilégiés de partage,

RENVOIE les parties devant Maître Virginie FOUQUET qui finalisera les opérations de partage sur la base des droits des parties définis dans le présent jugement.

Ainsi jugé et prononcé ce jour par mise à disposition au greffe.

Le greffier

le Président "

Par jugement rendu par la même juridiction le 30 septembre 2024 il a été procédé à une rectification d'erreur matérielle en ce que la mise à prix n'était pas indiquée dans le jugement du 8 mars 2023.

Il a donc été statué en ces termes:

"Ordonne, pour parvenir au partage, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de Valence du bien immobilier situé 14 rue des centaures à Chabeuil (26) à une mise à prix de 240 000 € avec, en cas de carence d'enchères, faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers."

Ce jugement a été signifié le 28 octobre 2024 et un certificat de non pourvoi a été délivré le 23 janvier 2025.

DESCRIPTION DES BIENS A VENDRE :

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 15 janvier 2024 par Maître GREE, Commissaire de justice à VALENCE 26, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Le bien est occupé par le propriétaire indivis Mr TEIXEIRA CARVALHO au jour du procès verbal descriptif.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation.

Il a, en outre, été dressé le 15 janvier 2024 par DIAGNOSTICPRO les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de vente (certificat de superficie, DPE, états des installations électriques et de gaz, états des risques).

(dossier procès verbal descriptif et dossier de diagnostics ci-annexés)

L'état des risques a été mis à jour.

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE :

Département de la Drôme. - Commune de CHABEUIL

Section	Plan	Adresse	Contenance cadastrale
0	20	Les limiers	1a12a20ca

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

7 novembre 2000 vol 2000 N°11768 vente du 20/09/2000 Me ROLLAND notaire associé à CHABEUIL par DROME ARDECHE IMMOBILIER à Monsieur TEIXEIRA CARVALHO né le 14/05/1961 ET à Madame DELAY née le 2/10/1963 chacun pour moitié.

15 mars 2001 vol 2001 P n°2844 attestation rectificative 07/03/2001 Maître ROLLAND notaire associé à CHABEUIL

Origine antérieure :

Acte reçu par Me ROLLAND, notaire, le 1er septembre 2000 publié le 4 octobre 2000 volume 2000P n°10511, par LES VILLAGES DE GODANGER à DROME ARDECHE IMMOBILIER.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Etat descriptif de division du 20/09/2000 établi par Maître ROLLAND notaire associé à CHABEUIL, publié le 24 octobre 2000 volume 2000P 11331 constatant la division par DROME ARDECHE IMMOBILIER en 2 lots numérotés 1 à 2.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le note de renseignements d'urbanisme est annexée au présent cahier.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme. Le terrain est situé en zone Ubd.

Pour plus de précisions, il convient de se référer à la note ci-annexée.

DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**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 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 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. À 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 R322-39 du code des procédures civiles d'exécution Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées : 1° Le débiteur saisi ; 2° Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ; 3° Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Article R322-40 du code des procédures civiles d'exécution Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie. Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article R322-41 du code des procédures civiles d'exécution 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 ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €. Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article. La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire. Lorsque l'adjudicataire 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 R322-42 du code des procédures civiles d'exécution Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article R322-43 du code des procédures civiles d'exécution Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L. 322-6.

Article R322-44 du code des procédures civiles d'exécution Les enchères sont pures et simples. Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article R322-45 du code des procédures civiles d'exécution Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au

public chaque seconde écoulée. Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R322-46 du code des procédures civiles d'exécution L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant avant l'issue de l'audience.

Article R322-47 du code des procédures civiles d'exécution A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article R322-48 du code des procédures civiles d'exécution Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office. Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes. La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R322-49 du code des procédures civiles d'exécution Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R. 322- 43.

ARTICLE 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'AQUÉREUR

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 3000 euros. 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. 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 10 - RÉITERATION DES ENCHÈRES

À 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 R322-59 des procédures civiles d'exécution Outre les mentions prescrites pour tout jugement, le jugement d'adjudication vise le jugement d'orientation, les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente. Il désigne le créancier poursuivant et, le cas échéant, le créancier subrogé dans ses droits. Il

mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjudgé, les date et lieu de la vente forcée, l'identité de l'adjudicataire, le prix d'adjudication et le montant des frais taxés. Il comporte, le cas échéant, les contestations qu'il tranche.

Article R322-62 du code des procédures civiles d'exécution Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire. Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

ARTICLE 12 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

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 R322-66 du code des procédures civiles d'exécution A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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.

Article R322-72 du code des procédures civiles d'exécution L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

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.

RÉMUNÉRATION DE L'AVOCAT CHARGÉ DE LA VENTE : L'Avocat chargé de la vente agissant dans l'intérêt commun de toutes les parties recevra une rémunération prélevée sur le prix de vente soit 4% du prix de vente.

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 co-acquéreurs 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. À 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. À 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 - ENTRÉE 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 charges et conditions de la vente revêtue 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 SPÉCIFIQUES

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.

ARTICLE 28-PAIEMENT PROVISIONNEL

Passé le délai de trois mois, après l'adjudication définitive, le créancier hypothécaire de premier rang ou devenu de premier rang du fait du règlement d'un créancier privilégié pourra, par l'intermédiaire de son avocat demander au Bâtonnier, dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'ordre et de radiation des inscriptions, le paiement provisionnel de sa créance. A l'appui de sa demande il devra fournir :

- Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'état sur saisie.
- La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ladite notification prévoyant un délai de 15 jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.
- Une caution bancaire sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.
- Un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.

Le séquestre ne pourra faire droit à la demande qu'à l'expiration d'un délai de 15 jours de la dernière des notifications. Au cas de contestation par une partie intéressée à la distribution du prix d'adjudication, il est d'ores et déjà donné compétence au Juge des Référé du Judiciaire ayant prononcé l'adjudication ou au Juge aux ordres délégataire du Président pour statuer, sur l'attribution provisionnelle des fonds au créancier de premier rang ou qualifié tel, ou la restitution de l'indu dans le cas où le créancier aurait manifestement été réglé à tort. L'attribution définitive de la somme réglée par le séquestre n'interviendra que dans le cadre des procédures prévues par la loi. 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 règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 29- PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 folle enchère.

ARTICLE 30- MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

240 000,00 € (deux cent quarante mille euros) avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers en cas de carence d'enchères.

Fait et rédigé par Maître Stéphanie PIOGER Avocat au barreau de la Drôme

le

liste des pièces annexées

Jugement, signification, CNA

Jugement rectificatif, signification, CNP

PV Descriptif

extraits cadastraux

Relevé N° 1

note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral

dossier de diagnostic technique et états des risques

Titre de propriété