EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

DU TRIBUNAL JUDICIAIRE

DE VALENCE (Drôme)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A D J U D I C A T I O N

Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de VALENCE (Drôme), a adjugé les immeubles ci-après désignés, suivant les clauses et conditions du cahier des conditions de la vente de tout quoi teneur suit :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

clauses et conditions

auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de VALENCE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DÉSIGNATION SOMMAIRE :

Dans un ensemble immobilier situé à VALENCE (DRÔME), 22 à 28 Faubourg Saint-Jacques et 5 et 7 Impasse d'Athènes, soumis au statut de la copropriété et dénommé SAINT JACQUES ARCADES.

Composé de deux immeubles collectifs à usage d'habitation, de commerce et de garages :

-Immeuble Saint Jacques Nord

-Immeuble Saint Jacques Sud

Entre les deux immeubles une cour intérieure commune.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	602	5 Impasse d'Athènes	00 ha 07 a 26 ca
AC	603	Faubourg Saint Jacques	00 ha 10 a 77 ca

Il est ici précisé que:

L'immeuble Nord a pour syndic la société FONCIA et la copropriété se dénomme SAINT JACQUES ARCADES et l'immeuble Sud (édifié sur la parcelle AC 604) a pour syndic L'AGENCE IMMO et la copropriété se dénomme SAINT JACQUES SUD, mais il n'existe qu'un seul règlement de copropriété.

Les lots saisis sont les lots de copropriété suivants :

Lot numéro deux (2)

Une cave au sous-sol du bâtiment Nord portant le N°2.

Et les cent quarante-sept /cent millièmes (147 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000 èmes) de la cour commune.

Lot numéro trente-trois (33)

Un local commercial dans le bâtiment Nord, situé au rez-de-chaussée, comprenant un magasin et un arrière magasin.

Et les mille neuf cent trente-quatre /cent millièmes (1934 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les mille cinquante-trois /cent millièmes (1053 /100000 èmes) de la cour commune.

Lot numéro treize (13)

Une cave située dans le bâtiment Nord, portant le n° 14.

Et les deux cent cinquante et un /cent millièmes (251 /100000 èmes) des parties

communes de l'immeuble Saint-Jacques Nord.

Et les cent trente-sept /cent millièmes (137 /100000 èmes) des parties communes de la cour commune aux deux immeubles de la copropriété.

Lot numéro quatorze (14)

Une cave située dans le bâtiment Nord, portant le n°15.

Et les deux cent vingt-quatre /cent millièmes (224 /100000 èmes) des parties

communes de l'immeuble Saint-Jacques Nord

Et les cent vingt-deux /cent millièmes (122 /100000 èmes) des parties communes de la cour commune aux deux immeubles de la copropriété.

Lot numéro trente et un (31)

Un local commercial au rez-de-chaussée situé dans le bâtiment Nord, portant le n°R1.

Et les vingt-cinq mille cinq cent cinquante /cent millièmes (2550/100000 èmes) des parties communes de l'immeuble Saint-Jacques Nord.

Et les mille sept cent vingt-quatre /cent millièmes (1724 /100000 èmes) des parties communes de la cour commune aux deux immeubles de la copropriété.

Lot numéro onze (11)

Une cave située au sous-sol, portant le numéro 12

Et les deux cent soixante /cent millièmes (260 /100000 èmes) des parties communes Générales.

Lot numéro trente-deux (32)

Un local commercial situé au rez-de-chaussée désigné par les lettres R2 du plan, comprenant un magasin.

Et les mille trois cent cinquante-quatre /cent millièmes (1354 /100000 èmes) des parties communes générales.

Saisis à l'encontre de

La SCI H.A PROPRIETE, au capital de 1 000,00 €, inscrite au RCS de NICE sous le numéro 913 734 638, dont le siège social est sis 105 Promenade des ANGLAIS 06000 NICE mais demeurant en réalité 24 Faubourg Saint Jacques 26000 VALENCE, prise en la personne de son gérant en exercice demeurant et domicilié audit siège

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Le Syndicat des copropriétaires LE SAINT JACQUES ARCADES, 24 Faubourg SAINT JACQUES 26000 VALENCE, représenté par son Syndic en exercice la **SAS FONCIA VALLÉE DU RHONE** au capital de 338 000 €, inscrite au RCS de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 334 627 650, dont le siège social est sis 50 cours Emilie du CHATELET 26300 ALIXAN, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié ès-qualités audit siège.

Ayant pour Avocat **Me SERPEGINI** Avocat au Barreau de la DROME, y demeurant 62, avenue Sadi Carnot immeuble le Valentia 26000 Valence, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente

Suivant commandement du ministère de la SELARL MOURET-AYACHE en date du 8 janvier 2026.

EN VERTU et pour l'exécution de :

Un jugement rendu par Madame TEMPERE, Première Vice-Présidente près le Tribunal Judiciaire de VALENCE le 26 février 2025 sous le numéro 25/00052, notifié le 26 mars 2025 et aujourd'hui définitif suivant certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de GRENOBLE le 30 octobre 2025.

L'hypothèque légale spéciale du syndicat des copropriétaires prévue à l'article 2402 du Code Civil.

cf. titre, CNA

Pour avoir paiement de la somme de :

Suivant décompte arrêté au 05/01/2026 :

PRINCIPAL :	15 616,32 €
FRAIS de l'article 10-1 :	168,00 €
ARTICLE 700 :	1 500,00 €
INTÉRÊTS ÉCHUS AU TAUX LÉGAL À COMPTER DU 26 février 2025 & AU TAUX MAJORÉ À COMPTER DU 27 mai 2025	1 056,54 €
FRAIS DE PROCÉDURE	890,61 €
SOMMES VERSÉES	0,00 €
COUT DU PRÉSENT ACTE	pour mémoire
TOTAL DÛ :	**19 231,77 €**

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédure d'Exécution, c'est-à-dire :

1°) La constitution de Maître SERPEGINI pour l**e Syndicat des copropriétaires LE SAINT JACQUES ARCADES,** avec élection de domicile en son cabinet

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de VALENCE ;

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10°) L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de VALENCE, siégeant, Palais de Justice, Place Simone VEIL, 26000 VALENCE ;

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié pour valoir saisie au service de la publicité foncière de VALENCE 26000 le 22 janvier 2026 sous la référence 2604P01 S00004

Le service de la publicité foncière de VALENCE 26 a délivré le 27 janvier 2026 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit en date du 19 mars 2026 délivré par Me AYACHE de la SELARL MOURET AYACHE, commissaires de justice à Valence, le Syndicat des copropriétaires LE SAINT JACQUES ARCADES a fait délivrer à la SCI H.A PROPRIÉTÉ assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VALENCE pour le Jeudi 7 mai 2026 à 9 HEURES.

(Cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Telle qu'elle a été insérée dans le commandement valant saisie immobilière :

Lot numéro deux (2)

Une cave au sous-sol du bâtiment Nord portant le N°2.

Et les cent quarante-sept /cent millièmes (147 /100000èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingts /cent millièmes (80 /100000èmes) de la cour commune.

Lot numéro trente-trois (33)

Un local commercial dans le bâtiment Nord, situé au rez-de-chaussée, comprenant un magasin et un arrière magasin.

Et les mille neuf cent trente-quatre /cent millièmes (1934 /100000èmes) des parties communes générales.

Et les mille cinquante-trois /cent millièmes (1053 /100000èmes) de la cour commune.

Lot numéro treize (13)

Une cave située dans le bâtiment Nord, portant le n° 14.

Et les deux cent cinquante et un /cent millièmes (251 /100000èmes) des parties

communes de l'immeuble Saint-Jacques Nord.

Et les cent trente-sept /cent millièmes (137 /100000èmes) des parties communes de la cour commune aux deux immeubles de la copropriété.

Lot numéro quatorze (14)

Une cave située dans le bâtiment Nord, portant le n°15.

Et les deux cent vingt-quatre /cent millièmes (224 /100000èmes) des parties

communes de l'immeuble Saint-Jacques Nord

Et les cent vingt-deux /cent millièmes (122 /100000èmes) des parties communes de la cour commune aux deux immeubles de la copropriété.

Lot numéro trente et un (31)

Un local commercial au rez-de-chaussée situé dans le bâtiment Nord, portant le n°R1.

Et les vingt-cinq mille cinq cent cinquante /cent millièmes (2550/100000èmes) des parties communes de l'immeuble Saint-Jacques Nord.

Et les mille sept cent vingt-quatre /cent millièmes (1724 /100000èmes) des parties communes de la cour commune aux deux immeubles de la copropriété.

Lot numéro onze (11)

Une cave située au sous-sol, portant le numéro 12

Et les deux cent soixante /cent millièmes (260 /100000èmes) des parties communes Générales.

Lot numéro trente-deux (32)

Un local commercial situé au rez-de-chaussée désigné par les lettres R2 du plan, comprenant un magasin.

Et les mille trois cent cinquante-quatre /cent millièmes (1354 /100000èmes) des parties communes générales.

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

Selon acte en date du 19 janvier 2026, Maître AYACHE commissaire de justice à Valence a dressé un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après.

Il en résulte que les lieux ont été modifiés.

Contrairement aux mentions du PV DESCRIPTIF, seule la réunion des lots 31 à 33 (locaux commerciaux) a été autorisée en 2022, ainsi que la cession du passage couvert pour 1€ symbolique, permettant la fermeture dudit passage couvert et en conséquence l'agrandissement des lots 31 à 33.

La réunion des caves lots 11, 13 et 14 n'a pas été autorisée, ni l'abattage de murs pour y parvenir.

Par ailleurs, la SCI H.A PROPRIÉTÉ s'était engagée à effectuer des travaux de fermeture de l'entrée et de déplacement de l'interphone de l'immeuble et avait obtenu l'autorisation de poser une climatisation dans la cave lot 2.

Lors de la réalisation des travaux, la SCI H.A PROPRIÉTÉ a endommagé les parties communes et/ou n'a pas achevé les travaux comme elle s'y était engagé.

La copropriété a procédé elle-même à la fermeture de l'entrée par l'installation d'une porte vitrée, ainsi qu'au déplacement de l'interphone.

De plus, la pose de la climatisation n'a pas été suivie des essais phoniques thermiques et vibrations sous le contrôle du conseil syndical, tel pourtant que décidé en assemblée générale extraordinaire lors de l'autorisation donnée en 2022. De même, la SCI H.A PROPRIÉTÉ n'a pas justifié de la souscription d'un contrat de maintenance.

Lors de l'AG ordinaire de 2023, il avait été décidé la cession de parties communes (local poubelles et WC gauche) au profit de la SCI H.A PROPRIÉTÉ pour un montant de 10 000 € et la cession de la loge du gardien pour un montant de 45 000 €, mais lors de l'AG ordinaire de 2024, ces cessions ont finalement été reportées.

Lors de l'AG ordinaire de 2024, les copropriétaires n'ont pas été mis en mesure de voter le modificatif au règlement de copropriété, nécessaire suite aux autorisations données (réunion des locaux commerciaux) et à la cession du passage couvert, et cette dernière n'a pas été constatée par acte authentique.

Un constat a été dressé par Me BRET commissaire de justice, le 28 octobre 2024.

Enfin, l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence le 17 février 2025, suite à la réalisation de travaux ayant fragilisé les dalles parties communes (perçage desdites dalles).

Lors de l'AG de 2026, les copropriétaires ont décidé de mettre en vente les parties communes susvisées (local poubelles et WC gauche) et la loge du gardien.

Ils ont par ailleurs voté les travaux de réparations structurelles des dalles endommagées, lesquels travaux devraient avoir lieu dans les prochaines semaines.

(Cf. PV Descriptif, PV des AG 2022 à 2026, Constat Me Bret 28/10/2024, rapport PURICELLI, arrêté de mise en sécurité d'urgence ci-annexés)

Le relevé de propriété avec plans et l'état modèle 1 ont été délivrés le 01/12/2025 par le service du cadastre.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT

des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)

Après 1950.

ORIGINE DE PROPRIETE et ORIGINE PLUS ANTÉRIEURE

Pour les lots 13-14 et 31

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les biens ci-dessus appartiennent à la société HA PROPRIETÉ suivant acte de Maître SAHY notaire à CHABEUIL en date du 16/08/2022, publié au service de la publicité foncière de VALENCE 26 le 14/09/2022 Volume 2022P18860

Avec attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 14/09/2022 vol 2022P18860, du 16/02/2023 publiée au service de la publicité foncière de Valence le 20/02/2023 volume 2023P03341

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jean-François SAHY, notaire à PORTES-LÈS-VALENCE (26800) le 16 août 2022 publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 14 septembre 2022 volume 2022P18770 rectifiée par acte du 14 septembre 2022 publié le 20 février 2023 volume 2023P3327.

Pour les lots 2 et 33

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens ci-dessus appartiennent à la société HA PROPRIETÉ suivant acte de Maître AUGUSTO François notaire à CHABEUIL en date du 03/11/2022, publié au service de la publicité foncière de VALENCE 26 le 14/11/2022 Volume 2022P23177

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Attestation immobilière suivant acte reçu par Maître Michel ROLLAND notaire à

CHABEUIL le 11 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1ER le 5 novembre 2002, volume 2002P, numéro 11254.

Pour les lots 11 et 32

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les biens ci-dessus appartiennent à la société HA PROPRIETÉ suivant acte de Maître BOUALITA Djamila notaire à BOURG LES VALENCE en date du 02/09/2022, publié au service de la publicité foncière de VALENCE 26 le 16/09/2022 Volume 2022P19069

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre BOURRICAND notaire à VALENCE le 24 août 2015, publié au service de la publicité foncière de VALENCE le 24 septembre 2015, volume 2015P numéro 9449.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BADY, notaire à VALENCE, le 11 septembre 1959 publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1er, le 5 novembre 1959 volume 4453 numéro 42.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Christine LACROIX-GUENEBEAUD, alors notaire à GUILHERAND-GRANGES le 28 septembre 1995, publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1er le 11 janvier 1996, volume 1996P, numéro 298.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe VANDEVOORDE, notaire à VALENCE le 16 décembre 2003, publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1er le 11 mars 2004, volume 2004P, numéro 2537.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l 'Avocat poursuivant.

<u>Loi Carrez</u>

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société AGENCE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER, la superficie privative totale suite à la réunion des lots 31 à 33 et l'adjonction de la surface du passage couvert est de : 147,24 m2.

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est :

SAS FONCIA VALLÉE DU RHONE au capital de 338 000 €, inscrite au RCS de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 334 627 650, dont le siège social est sis 50 cours Emilie du CHATELET 26300 ALIXAN

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme est annexée au présent cahier des charges.

(Cf. note d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)

C/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

D/ RÉMUNÉRATION DE L'AVOCAT CHARGÉ DE LA RÉPARTITION DU PRIX D'ADJUDICATION.

Conformément à l'article au titre du Code des Procédures d'Exécution, l'avocat du créancier poursuivant ou à défaut l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur poursuivra la distribution du prix d'adjudication entre les créanciers répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil et éventuellement les débiteurs.

Cet Avocat chargé de la répartition du prix entre les créanciers et éventuellement les débiteurs agissant dans l'intérêt commun de toutes les parties recevra une

rémunération déterminée en application de l'Arrêté du 6 juillet 2017 par l'article A.663-28 du Code de Commerce :

Article A663-28

Créé par Arrêté du 28 mai 2016 - art. 1

L'émolument prévu à l'article R. 663-30 au titre de la répartition aux créanciers mentionnés à l'article L. 622-24 et des paiements des créances mentionnées au I de l'article L. 641-13 (numéro 16 du tableau 4-3) est fixé proportionnellement au montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers ou consignées à la Caisse des dépôts et consignations, selon le barème suivant :

TRANCHES D'ASSIETTE EN €	**TAUX DE L'ÉMOLUMENT EN %**	
De 0 à 15 000	4,232	
De 15 001 à 50 000	3,292	
De 50 001 à 150 000	2,351	
De 150 001 à 300 000	1,411	
Au-delà de 300 000	0,705	

Cette rémunération sera prélevée sur les sommes en distribution, par priorité à tous autres et répartie proportionnellement au montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers et bénéficiaires de la distribution, débiteurs saisis compris, ou versées entre les mains du séquestre conventionnel.

E/ AUTRES CLAUSES

Les biens mis en vente seraient occupés par la société GREEN MOUV', EURL dont le gérant est également celui de la SCI H.A PROPRIÉTÉ.

Cependant, outre que le local est actuellement fermé, la SCI H.A PROPRIÉTÉ n'a pas justifié du bail commercial lors de la signification du commandement aux fins de saisie immobilière.

Le PV DESCRIPTIF mentionne l'existence de ce bail mais il ne s'agit que d'une supposition.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation et des modalités de ladite occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

DROITS DE PREEMPTION

OU DROITS DE SUBSTITUTION

Droit de préemption urbain renforcé (L211-1 à L211-4 du CU).

Droit de préemption fonds de commerces (L214-1 du CU).

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments

Cahier des conditions de vente

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution ou 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 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque

rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13**,** conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement

constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté**,** par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – Contributions et charges

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

* * *

ARTICLE VINGT NEUF - MISE A PRIX

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

<u>28 000,00 €</u>

<u>(vingt huit mille euros)</u>

Fait et rédigé par Maître SERPEGINI avocat au barreau de la DRÔME.

le

liste des pièces annexées

Titre, CNA

État hypothécaire sur publication du commandement

Assignation débiteur

Assignations créanciers inscrits (l'assignation Lyonnaise de Banque sera annexée ultérieurement)

PV Descriptif

PV des AG 2022 à 2026

Constat Me Bret 28/10/2024

Rapport PURICELLI

Arrêté de mise en sécurité d'urgence

Extraits cadastraux

Renseignements d'urbanisme avec plan cadastral