

**Olivier MARTEL**  
**Avocat au barreau de**  
**l'Ardèche**  
**8, Cours du Palais - BP 332**  
**07003 PRIVAS Cedex**  
**3, Rue A. Bouchet**  
**07200 AUBENAS**  
**Tél. 04.75.64.92.30**  
**Fax. 04.75.64.92.31**  
**\*\*\***

Aff. : CONSORT CHAINE C/CHAINE  
N° 40938/OMA/VPH

## **CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE :**

CLAUSES ET CONDITIONS AUXQUELLES SERONT VENDUS A L'AUDIENCE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE AU PALAIS DE JUSTICE DE LADITE VILLE, SUR LICITATION, AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHERISSEUR.

### **ARTICLE I : POURSUIVANT LA VENTE**

Aux requête, poursuites et diligences de :

- 1) **Monsieur Bernard, Jean CHAINE**, retraité, né à VIVIERS (ARDECHE), le 19 octobre 1952, demeurant 12, Allée de l'Ormeraie 26000 VALENCE,
- 2) **Monsieur René, Victorin CHAINE**, retraité, né à LARGENTIERE (ARDECHE), le 26 mai 1948, demeurant 20, Avenue du Général de Gaulle 94160 SAINT MANDE,
- 3) **Monsieur Gilbert, Louis CHAINE**, retraité, né à LARGENTIERE (ARDECHE), le 11 octobre 1949, demeurant 5, Rue des Anciens Combattants 43000 LE PUY EN VELAY,

4) **Monsieur François, Didier CHAINE**, comptable, né à VALENCE (DROME), le 20 janvier 1964, demeurant 5 Rue de la Forêt 26000 VALENCE,

5) **Madame Germaine Marie MERCIER**, veuve CHAINE, retraitée, née à JOANNAS (ARDECHE) le 19 Mars 1925, demeurant EPHAD l'Olivier, 2 Rue de l'Espérance 26000 VALENCE

**Ayant pour Avocat Postulant, Maître Céline PALACI de la SCP JOUANNEAU-PALACCI**, Avocat au Barreau de la Drôme, y demeurant 49 Avenue Mozart 26000 VALENCE laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites en licitation et leurs suites.

Et **Maître Olivier MARTEL**, Avocat Plaidant au Barreau de l'Ardèche, y demeurant 8 Cours du Palais BP 332 07003 PRIVAS Cedex,

#### **ARTICLE II : COLICITANTS**

**Monsieur Marc, Denis CHAINE**, sans profession, né à VALENCE (DROME) le 23 Octobre 1956, dont le dernier domicile connu a été 25 Allée Jean-Philippe Rameau 26000 VALENCE

#### **ARTICLE III : PROCEDURE**

La vente est poursuivie en vertu de :

Un jugement, contradictoire, dûment en la forme exécutoire, rendu par le Tribunal Judiciaire de VALENCE à la date du 06 Mai 2021, dont les termes sont ci-dessous retranscrits :

« *PAR CES MOTIFS*

*Le Tribunal, statuant publiquement, par décision réputée contradictoire, rendue en premier ressort et par mise à disposition au greffe,*

*RECOIT l'intervention volontaire de Madame Germaine MERCIER, veuve CHAINE,*

*ORDONNE le partage judiciaire de la succession de Monsieur Jean Adrien CHAINE,*

*COMMET Monsieur le Président de la chambre des notaires de la Drôme, avec faculté de délégation, afin de procéder aux opérations de liquidation, partage et comptes entre les parties,*

*RAPPELLE que le notaire dispose d'un délai d'un an à compter du dépôt du rapport d'expertise ou à défaut de consignation, de sa désignation pour dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir,*

*COMMET Monsieur le Président de la 1<sup>ère</sup> chambre civile du Tribunal Judiciaire de VALENCE, pour surveiller les opérations de partage,*

*DIT qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par le président de ce tribunal sur simple requête,*

*DIT que si les actes de partage amiable est établi, le notaire en informera le juge commis.*

*DIT qu'en cas de désaccord entre les copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier devra dresser, et transmettre au juge commis, un procès-verbal de difficultés, auquel seront annexés les dires respectifs des parties, ainsi que son projet d'état liquidatif,*

*DIT qu'(il appartiendra à la partie la plus diligente, a vu de ce procès-verbal, de saisir le tribunal des points de désaccord subsistants par le dépôt de conclusions récapitulatives (qui devront être signifiées aux parties défaillantes),*

*ORDONNE qu'il soit procédé, en premier lieu, à la licitation amiable, par le ministère de tel Notaire désigné par la Chambre départementale des Notaires de la DROME,*

- *De l'appartement de type 5, si à VALENCE, 5rue Jean-Sébastien BACH, bâtiment A, composant les lots 345 et 169 de l'immeuble dénommé LA PLAINE ET LE CANAL, soumis au régime de la copropriété, figurant au cadastre de ladite commune section AR n°126 et 127, section AX n°21 à 26, avec les 32/10.000<sup>ème</sup> des parties communes y attachées, sur la mise à prix de 30.000 euros,*
- *De la maison et terrains attenant, sise, commune de JOANNAS, en ARDECHE, parcelle C117, et autres parcelles de terrains, voisines, figurant au cadastre de ladite commune, section C n°116, 121, 122 et section B n°428, sur la mise à prix de 80.000 euros,*

*DIT que le notaire désigné établira le cahier des charges,*

*IT ET JUGE que, faute de licitation amiable dans le délai d'un an à compter du présent jugement, et par défaut, il sera procédé à la licitation judiciaire, à la vente des biens immeubles indivis, savoir :*

- *De l'appartement de type 5, si à VALENCE, 5rue Jean-Sébastien BACH, bâtiment A, composant les lots 345 et 169 de l'immeuble dénommé LA PLAINE ET LE CANAL, soumis au régime de la copropriété, figurant au cadastre de ladite commune section AR n°126 et 127, section AX n°21 à 26, avec les 32/10.000<sup>ème</sup> des parties communes y attachées, à la barre du Tribunal Judiciaire de VALENCE, moyennant la mise à prix de 20.000 euros, sur dépôt du cahier des condition de vente par Me Céline PALACCI, Avocate inscrite au barreaude la DROME,*

- *De la maison et terrains attenants, sise, commune de JOANNAS, en ARDECHE, parcelle C117, et autres parcelles de terrains, voisines, figurant au cadastre de ladite commune, section C n°116, 121, 122 et section B n°428, à la barre du Tribunal Judiciaire de PRIVAS (ARDECHE), auquel il a donné commission rogatoire cette fin, moyennant la mise à prix de 60.000 euros, sur dépôt du cahier des conditions de vente par Me Olivier MARTEL, Avocat au barreau de l'ARDECHE,*

*DIT qu'il incombera à la partie la plus diligente de communiquer le cahier des conditions de vente aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal,*

*DIT qu'en cas de carence d'enchère, il pourra être procédé à la baisse de la mise à prix du quart puis du tiers,*

*ORDONNE l'emploi des dépens de l'instance en partage jusqu'à son aboutissement en frais privilégiés de partage. »*

Ledit jugement se trouve exécutoire par suite de signification à partie délivrée par actes de la SCP Delphine DURAND et Gaëlle GREE, Huissiers de Justice Associés à la résidence de VALENCE, à la date du 4 juin 2021 et de la délivrance par la Cour d'Appel de GRENOBLE du certificat de non-appel à la date du 16 juillet 2021.

Ledit jugement a été publié auprès du Service de Publicité Foncière de VALENCE 1, le 3 juin 2022 volume 2604P01 2022 P N°11138.

**ARTICLE IV : DROIT DES PARTIES**

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété après décès dressé par Maître FRANCON, Notaire à VALENCE, en date du 29 janvier 1992, les droits des parties dans les biens et droits objets de la licitation s'établissent ainsi qu'il suit :

Madame Germaine MERCIER veuve CHAINE.....	20/40
Monsieur Bernard CHAINE.....	4/40
Monsieur René CHAINE.....	4/40
Monsieur Gilbert CHAINE.....	4/40
Monsieur François CHAINE .....	4/40
Monsieur Marc CHAINE .....	4/40

## ARTICLE V : DESIGNATION

SUR LA COMMUNE DE VALENCE (26000), 5 rue Jean-Sébastien Bach, bâtiment A, composant les lots 345 et 169 de l'immeuble dénommé « LA PLAINE ET LE CANAL », soumis au régime de la copropriété, suivant règlement de copropriété publié auprès du Service de la Publicité Foncière de VALENCE 1, volume 6520 n°15, ledit bien figure au cadastre de ladite commune sous la désignation suivante :

Section	N°	Surface
AR	7	24a 78ca
AX	21	1ha 39a 52ca
AX	22	1ha 26a 68ca
AX	23	13a 93ca
AX	24	12a 38ca
AX	25	6a 21ca
AX	26	75a 71ca

consistant en :

- 1) le lot 345, un appartement type 5, avec les 20/2000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A et les 32/10000èmes des parties communes générales de la copropriété, situé au 3<sup>ème</sup> et dernier étage, d'une superficie de 91,9 m<sup>2</sup>, composé de :
  - D'une entrée,
  - D'une salle de séjour avec balcon,
  - D'une cuisine non équipée,
  - D'une loggia (séchoir),
  - De toilettes,
  - D'une salle de bains,
  - De 4 chambres
  - D'une salle d'eau
  
- 2) le lot 169, une cave portant le n°26, avec les 20/2000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales du bâtiment A et les 32/10000<sup>ème</sup> des parties communes générales de la copropriété.

Ainsi, au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et attenances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, ainsi que tous immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

Le syndic de copropriété en exercice au jour du procès-verbal dressé par Maître Gaëlle GREE, Huissier de Justice à VALENCE est :

**FONCIA VALLEE DU RHONE,  
12 boulevard du Général de Gaulle – 26000 VALENCE.**

## **ARTICLE VI : MISE A PRIX**

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

**VINGT MILLE EUROS**  
**(20.000,00 €)**

En cas de carence d'enchère, il pourra être procédé à la baisse de la mise à prix du quart puis du tiers.

## **ARTICLE VII : ORIGINE DE PROPRIETE**

Le rédacteur du présent Cahier des Charges s'en rapporte aux dispositions de l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, aux termes duquel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits que ceux du saisi.

Toutefois, à titre indicatif, il est précisé, sans qu'il soit question d'engager la responsabilité de l'Avocat ou de la partie poursuivante, que ledit immeuble appartient aux parties par suite des actes et faits ci-après :

Les parcelles sises sur la commune de VALENCE (Ardèche), 5 rue Jean-Sébastien Bach, Bâtiment A, composant les lots 345 et 169, de l'immeuble dénommé LA PLAINE ET LE CANAL, soumis au régime de la copropriété, dont le règlement de copropriété a été publié au Premier Bureau des Hypothèques de Valence, le 10 Juin 1969, au volume 6520 n°15, figurant au cadastre de ladite commune

Section	N°	Surface
AR	7	24a 78ca
AX	21	1ha 39a 52ca
AX	22	1ha 26a 68ca
AX	23	13a 93ca
AX	24	12a 38ca
AX	25	6a 21ca
AX	26	75a 71ca

Que, selon procès-verbal du cadastre n°25185, publié le 28 octobre 2013, volume 2604P01 2013P10644, la parcelle AX 22 a fait l'objet d'une division de parcelle, savoir

Immeuble mère	Immeuble fille
AX 22	AX 325 à 327

Que, selon procès-verbal du cadastre n°25186, publié le 28 octobre 2013, volume 2604P01 2013P10649, la parcelle AX 21 a fait l'objet d'une division de parcelle, savoir

<b>Immeuble mère</b>	<b>Immeuble fille</b>
AX 21	AX 328 à 336

Que, selon procès-verbal du cadastre n°25188, publié le 28 octobre 2013, volume 2604P01 2013P10654, la parcelle AR 7 a fait l'objet d'une division de parcelle, savoir

<b>Immeuble mère</b>	<b>Immeuble fille</b>
AR 7	AR 126 à 127

ces biens ont été acquis par Jean Adrien CHAINE et son épouse Germaine Marie MERCIER, de la société dite « LE FOYER DAUPHNOIS », suivant acte de partage partiel, dressé par Maître Francis CHALLEAU, Notaire à VALENCE, le 29 Juin 1988, publié au Bureau des Hypothèques de VALENCE 1, le 21 Juillet 1988, au volume 5131 n°4,

Madame Germaine, Marie MERCIER, épouse CHAINE, Monsieur Bernard Jean CHAINE, Monsieur René Victorin CHAINE, Monsieur Gilbert Louis CHAINE, Monsieur François Didier CHAINE et Monsieur Marc Denis CHAINE, sont devenus propriétaires en indivision des parcelles visées supra, en suite du décès de Monsieur Jean Adrien CHAINE, selon attestation après décès, dressée par Maître FRANCON, Notaire à VALENCE, le 14 mai 1992, publiée au Service des Hypothèques de VALENCE 1, le 03 juillet 1992, au volume 1992P n°6334.

#### **ARTICLE VIII : SERVITUDES ET URBANISME**

Par référence aux dispositions de l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les adjudicataires prendront connaissance par eux-mêmes des servitudes pouvant grever éventuellement l'immeuble vendu tant d'urbanisme que de servitudes générales et feront leur affaire personnelle sans que la responsabilité du poursuivant ou de son Avocat ne puisse être recherchée.

#### **ARTICLE IX : SITUATION LOCATIVE**

L'appartement est actuellement libre de tout occupant.

## **ARTICLE X : MISE EN ŒUVRE DES DROITS DE PREEMPTION**

A la diligence du Greffe du service des ventes immobilières du Tribunal Judiciaire, notification interviendra au Maire de la Commune du lieu de situation de l'immeuble, ou à tout autre titulaire d'un droit de préemption et ce pour l'hypothèse où une autorité publique pourrait bénéficier d'un quelconque droit.

## **ARTICLE XI : OBSERVATIONS**

L'Avocat présentement constitué poursuivant la vente, déclare avoir extrait l'origine de propriété d'actes publiés au Service de Publicité Foncière Conservation des Hypothèques et dans les documents fournis à l'occasion de la poursuite.

En conséquence, il décline toute responsabilité en raison des omissions ou erreurs qui pourraient s'être glissées dans la désignation, le contenu ou l'origine, renvoyant tout intéressés à consulter tous titres ou documents pouvant s'appliquer de ce chef et rectifier s'il y a lieu.

## **ARTICLE XII : APPLICATION DES CLAUSES D'ATTRIBUTION ET DE SUBSTITUTION**

Les clauses respectives d'attribution (figurant à l'article XXVI des conditions générales ci-après) et de substitution (figurant à l'article XXVII) seront mises en œuvre de la manière suivante :

- Clause d'attribution : inapplicable : Non prévue par le jugement ordonnance la licitation.
- Clause de substitution : inapplicable : absence d'accord de la partie poursuivante.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES :**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 : 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 et 1281 du Code de Procédure Civile et, pour partie, des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.



## ARTICLE II : 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 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 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 III : BAUX ET LOCATIONS

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

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

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

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'auraient pas été portés 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 des conditions de ventes, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'Avocat rédacteur.

## ARTICLE IV : PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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 V : 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit au vendeur 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 VI : 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.

### CHAPITE II : ENCHERES

#### ARTICLE VII : RECEPTION DES ENCHERES

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 les 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 VIII : GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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.

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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### ARTICLE IX : SURENCHERE

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 en plus 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.

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 X : REITERATION DES ENCHERES

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 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 vendeurs.

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE XI : TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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 XIII : DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de la CARPA RHONE ALPES, désignée en qualité de séquestre.

#### **ARTICLE XIII : VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEEE**

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 aux 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 de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

#### ARTICLE XIV : 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 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.

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 XV : DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu.

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 XVI : OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

#### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE XVII : DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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 XVIII : 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, celles-ci ne pouvant être arrêtées que par le remboursement.

## ARTICLE XIX : 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 ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère,
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, qu'à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit 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 XX : CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont 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 XXI : TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et des 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 XXII : 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 XXIII : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution 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 le 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 XXIV : IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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 la Loi 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 XXV : 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°2007-632 du 1<sup>er</sup> 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 XXVI : 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 XXVII : 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 faire 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.

Arrêté, fait et dressé par Maître Céline PALACCI, Avocat

A VALENCE, le

### **Liste des pièces annexée à l'acte :**

- 1) Jugement du Tribunal Judiciaire de Valence du 06.05.2021, avec acte de signification à partie et certificat de non-appel, publié le 03.06.2022
- 2) Etat hypothécaire du 26 juin 2019
- 3) Procès-verbal descriptif dressé le 1<sup>er</sup> juillet 2022, par Gaëlle GREE, Huissier de Justice à VALENCE
- 4) Diagnostics établis par DIAGNOSTICPRO le 1<sup>er</sup> juillet 2022
- 5) Diagnostics transmis par le syndic de copropriété FONCIA portant sur l'immeuble.
- 6) Matrice cadastrale