

CAHIER DES CHARGES

Cluses et Conditions

VENTE SUR LICITATION :

Sur la commune de PIERRELATTE (26700), Lieudit « Chemin de la Garonne » et « Les Petites Blaches » les parcelles cadastrées :

section YH 47 pour 26a 50ca
section YH 207 pour 1ha 23a 62ca
section YH 208 pour 15a 00ca

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire DE VALENCE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE

Audience de vente :

Le Jeudi 19 décembre 2024 à 10 heures 00

Monsieur Guy Marius Urbain MEJEAN, né le 30 septembre 1942 à NIMES (30), célibataire, de nationalité française, domicilié 90 chemin de la Garonne 26700 PIERRELATTE

LICITANT

Madame Mireille Noël, née le 31 mai 1959 à BOURG EN BRESSE (01), célibataire, de nationalité française, domiciliée 289 rue André Philippe, Etage 4, 69003 LYON 3^{ème}

LICITANT

aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur Frédéric Gilles MAUREL née le 04 mai 1986, à BEZIERS (34), de nationalité française, célibataire, demeurant 21 rue de l'Université, 34000 MONTPELLIER, venant aux droits de feu Monsieur Daniel MAUREL

Madame Elisabeth Paule HONNORAT née le 25 janvier 1960 à ORAN (Algérie), de nationalité française, veuve de Monsieur Daniel MAUREL, demeurant 29 avenue Georges Clémenceau à BEZIERS (34500), venant aux droits de feu Monsieur Daniel MAUREL

Monsieur Franck MAUREL, né le 18 janvier 1984 à BEZIERS (34), de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de bien, demeurant 28 boulevard Gambetta, 11100 NARBONNE, venant aux droits de feu Monsieur Daniel MAUREL

Ayants pour avocat La SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCES, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 75 rue Faventis - 26000 VALENCE

EXPOSE :

En exécution d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de VALENCE en date du 18 juin 2021, signifié le 07 juillet 2021,

dont le dispositif est ainsi conçu :

Le Tribunal, statuant comme Juge aux affaires familiales, publiquement, par jugement contradictoire et rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

REJETTE la demande de sursis à statuer ;

DEBOUTE Monsieur Guy MEJEAN de sa demande de délais de paiement ;

ORDONNE le partage judiciaire de l'indivision existant entre Monsieur Guy MEJEAN et Madame Mireille NOEL sur l'ensemble immobilier situé sur la Commune de PIERRELATTE (Drôme) cadastré section YH n° 47, 207 et 208; Lieudit « Chemin de la Garonne » et « Les Petites Blaches » ;

COMMET, pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage, Maître Amandine DELAVAL-PISSONNIER, Notaire à TAULIGNAN (Drôme), sous la surveillance d'un Magistrat de ce Tribunal désigné à cet effet, qui pourra être saisi en cas de difficultés ;

DIT qu'en cas d'empêchement des Juge et Notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance rendue sur simple requête ;

ORDONNE la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de VALENCE de l'ensemble immobilier situé sur la Commune de PIERRELATTE (Drôme) cadastré section YH n° 47, 207 et 208, Lieudit « Chemin de la Garonne » et « Les Petites Blaches », et ce sur la base d'une mise à prix de **50.000,00 €**, avec possibilité de baisse du quart puis du tiers, en cas de carence d'enchères ;

DIT que la vente interviendra sur les poursuites de Monsieur Franck MAUREL, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, et notamment du dépôt d'un cahier des charges par tout avocat territorialement compétent ;

DIT qu'à défaut d'accomplissement de ces formalités dans un délai de six mois, les défendeurs seront autorisés à y procéder ;

REJETTE toutes prétentions plus amples ou contraires ;

CONDAMNE in solidum Monsieur Guy MEJEAN et Madame Mireille NOEL à payer à Monsieur Franck MAUREL, venant aux droits de feu Monsieur Daniel MAUREL, une indemnité procédurale de **1.000,00 €** au titre de l'article 700 du Code de Procédure civile ;

CONDAMNE in solidum Monsieur Guy MEJEAN et Madame Mireille NOEL aux entiers dépens distraits au profit de Maître Céline PALACCI, avocate, qui en a fait la demande conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure civile.

Ainsi jugé et prononcé ce jour,

LA GREFFIERE

En conséquence, la République Française mande et ordonne
à tous huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la
présente décision à exécution.

LA PRESIDENTE

Et

En exécution d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Grenoble en date du 16 janvier 2024, signifié le 11 mars 2024,

dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement, contradictoirement, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Déclare les demandes de M. Mejean recevables,

Confirme le jugement rendu le 18 juin 2021 par le tribunal judiciaire de Valence en toutes ses dispositions frappées d'appel,

Y ajoutant,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne *in solidum* M. Mejean et Mme Noël à payer à M. Franck Maurel, M. Frédéric Maurel et Mme Elisabeth Honnorat une somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

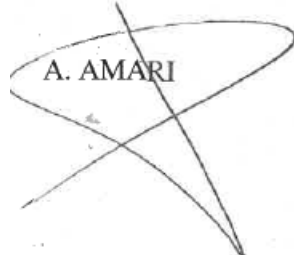
Condamne *in solidum* M. Mejean et Mme Noël aux dépens d'appel,

PRONONÇÉ par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

SIGNÉ par la présidente Anne Barruol et par la greffière Abla Amari, à laquelle la minute de la décision a été remise par la magistrate signataire.

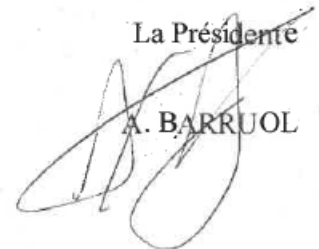
La greffière

A. AMARI



La Présidente

A. BARRUOL



DÉSIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Sur la commune de PIERRELATTE (26700), Lieudit « Chemin de la Garonne » et « Les Petites Blaches » les parcelles cadastrées :

section YH 47 pour 26a 50ca
section YH 207 pour 1ha 23a 62ca
section YH 208 pour 15a 00ca

PARCELLE YH 47

On y accède par le biais d'un grand portail métallique électrique, flanqué de deux piliers en pierres et de murs enduits.

Il s'agit d'une parcelle arborée comportant un chemin de terre desservant la parcelle YH 207.

Plusieurs panneaux photovoltaïques sont implantés au NORD de la parcelle et forment une seule unité avec d'autres panneaux photovoltaïques implantés sur la parcelle YH 207.

Plusieurs box à chevaux et remises agricoles sont érigés au SUD de cette parcelle. La parcelle YH 47 est bordée au NORD et à l'EST par des haies végétales et/ou par un mur de clôture surmonté d'un grillage rigide.

PARCELLE YH 208

La partie SUD de cette parcelle, désignée louée par Monsieur Guy MEJEAN, n'est pas visible compte tenu de l'existence d'une haute haie végétale.

Le reste se compose d'une parcelle de terre arborée pour la partie visible et comprend une partie clôturée par des barrières en bois électrifiées ainsi que plusieurs abris/boxes à chevaux en bois et des tunnels agricoles.

Deux constructions en dur équipées de toitures en plaques ondulées fibres-ciment sont érigées en bordure EST de la parcelle YH 208.

Monsieur Guy MEJEAN me déclare que ces constructions ont une surface d'environ 43m² et 35m², comprennent deux pièces et qu'elles sont actuellement louées (pour l'une d'entre elles à la personne s'occupant des chevaux).

La partie NORD de la parcelle 208 apparaît, sur sa partie centrale davantage boisée que le reste.

Présence au coeur de la partie boisée d'une construction qui semble exister sur la vue GEOPORTAIL insérée au PV descriptif et ne figurant pas sur l'extrait de plan cadastral.

PARCELLE YH 207

La parcelle YH 207 comporte un corps de bâtiments à usage d'habitation érigé sur deux niveaux, avec terrains attenants arborés clos par des haies végétales.

Les façades de cet ensemble immobilier sont crépies d'un enduit de couleur beige avec pierres apparentes par endroits, de type rustique. Les ouvertures sont pour partie équipées de volets bois couleur vert olive.

Au SUD-EST du corps de bâtiments, se trouvent une terrasse, revêtue d'un dallage en pierres, équipée d'une pergola et une cuisine d'été.

Un local à usage de chaufferie dont le sol est carrelé et les murs et plafonds sont à l'état brut, est attenant à l'EST. Il se situe au SUD de la piscine intérieure et comprend notamment les équipements suivants :

- 1 tableau électrique
- Plusieurs batteries de stockage d'électricité
- 1 ballon d'eau chaude
- 1 surpresseur
- 1 chaudière électrique

Un gîte indépendant est également attenant à l'EST et situé au SUD de la piscine intérieure. Ce gîte, établi sur un seul niveau, est constitué de trois pièces : une pièce

à vivre, des toilettes et une douche indépendante. Depuis la pièce à vivre, il est permis d'avoir accès à une cave en deux parties.

Sur le terrain arboré situé au NORD-EST de l'habitation, je note l'existence de 40 panneaux photovoltaïques à cheval sur les parcelles YH 207 et YH 47.

Monsieur Guy MEJEAN me déclare les avoir fait installer il y a 9 ans ; ne pas avoir souscrit de contrat EDF.

Un abri-voiture ouvert indépendant est érigé à l'EST du corps de bâtiments. Il se constitue d'une dalle béton brut, d'une structure métal et d'un mur en béton cellulaire au NORD ainsi que d'une toiture composée de plaques de polycarbonate (ainsi désignées par Monsieur Guy MEJEAN).

Au SUD de l'ensemble immobilier et du chemin de terre desservant ce dernier, il existe un espace arboré et une surface plus importante sur laquelle s'établit une partie de l'exploitation équine gérée par Monsieur Thomas FOURNES, selon les déclarations de Monsieur Guy MEJEAN.

Enfin, des remises agricoles sont érigées au SUD-OUEST du corps de bâtiments. Certaines sont attenantes au garage qui se trouve accolé à l'OUEST du corps de bâtiments.

CORPS DE BATIMENTS ERIGE SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION YH NUMERO 207

Après y avoir été invités par Monsieur Guy MEJEAN, Monsieur MORENO et moi-même pénétrons à l'intérieur de la maison occupée par ce dernier.

Monsieur Guy MEJEAN nous déclare que la maison n'est pas raccordée à l'eau courante et qu'elle est alimentée par l'eau d'un forage et d'un puits ; qu'elle est chauffée au gaz GPL (citerne enterrée) par le biais de radiateurs à eau ainsi que par des groupes clim.

Nous pénétrons dans la maison par la terrasse SUD-EST donnant directement sur un premier espace ouvert à usage de salle à manger.

Cette salle à manger est ouverte sur un espace à usage de cuisine, à l'OUEST et au NORD sur une grande pièce à vivre à usage de salon, comprenant une importante hauteur sous plafond et une mezzanine accessible par un escalier situé au NORD.

Au NORD-OUEST du salon se trouvent un bureau et des toilettes.

Au niveau du mur EST du salon, une grande porte en bois donne accès à une piscine intérieure entièrement close avec verrière et terrain attenants à l'EST.

Depuis la cuisine, un couloir de distribution permet l'accès au NORD à une buanderie ainsi qu'au garage.

Un escalier situé au NORD de la cuisine permet d'accéder à l'étage.

Ce même étage est également accessible depuis la mezzanine du salon.

A l'étage, un couloir de distribution dessert au NORD une chambre ainsi qu'une salle de bains avec toilettes et plusieurs pièces au SUD :

*Au SUD-EST, plusieurs pièces en enfilades comprenant, d'OUEST en EST, une pièce à usage de bureau ouverte à l'EST sur un hall/couloir de distribution à usage de dressing et desservant une salle de bain avec toilettes puis une chambre avec terrasse couverte attenante au SUD.

*Au SUD, une chambre équipée de sanitaires.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur MEJEAN et Madame NOEL en vertu d'un acte reçu le 29/03/2013 par Maître FLANDRIN notaire à PIERRELATTE (26700) publié le 10/04/2013 sous les références 2604P02 volume 2013 P n°1920.

Propriétaires indivis à raison de la moitié chacun

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est annexé au présent cahier des charges.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUES

Le cabinet ADI a établi le 05/05/2024, ci-joint en annexe, un dossier de diagnostic technique duquel il ressort :

Certificat de superficie : Métré, selon la loi CARREZ: la superficie de la partie privative du lot est de 296 ,18 m².

AUDIENCE ÉVENTUELLE - MISE A PRIX - ADJUDICATION

Dans le cas où des dres et observations seraient formulés sur le présent cahier des charges, il sera statué sur eux par le Tribunal à son audience du :

Le Jeudi 19 décembre 2024 à 10 heures 00

Dans le cas contraire l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en l'audience des saisies-immobilières du Tribunal judiciaire de Valence, tenant son audience au Palais de Justice, 2 place Simone Veil, 26000 VALENCE, le :

Le Jeudi 19 décembre 2024 à 10 heures 00

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix suivante :

50.000,00€

(CINQUANTE MILLE EUROS)

Avec possibilité de baisse du quart, puis du tiers en cas de carence d'enchères

Outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Chapitre 1er – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – 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 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 3 – Baux et locations

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

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

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

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

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 de grande instance 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 ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant

Article 8 – 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restituée, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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 – 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 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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

Article 12 – Désignation du séquestre

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

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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Article 14 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 15 – Droits de mutation

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente,

compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les 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 vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

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

Article 18 – Publication

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – 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 recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 transcrite 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 par le tribunal 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 de grande instance 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 être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

Article 25 – Immeubles en lotissement

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

Fait à Valence, le 9 septembre 2024

