

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjudgées en l'audience des criées du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Grenoble, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR LICITATION

La licitation porte sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Au sein d'un ensemble immobilier situé à VAUJANY (ISÈRE) 38114, Le Chalet du Verney, 35, rue du Caroux, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Section	Plan	Surface
VAUJANY	AB	2	25a 85ca
VAUJANY	AB	4	00a 26ca

Surface totale : 26a 11ca

Étant précisé :

- Que l'assiette de la copropriété était initialement cadastrée section F numéro 1107 pour 26a 11ca ;
- Que cette assiette a été modifiée aux termes de l'acte d'échange reçu par Maître Emmanuel PERROT, Notaire à LA TRONCHE (ISÈRE) le 26 juillet 2007 et publié à la Conservation des Hypothèques (désormais Service de la publicité foncière) de GRENOBLE 3^E BUREAU le 13 septembre 2007, afin de mettre en conformité l'assiette de la copropriété avec le permis de construire modificatif obtenu (références d'enlissement : 3804P03 2007P5789) ;
- Qu'aux termes de l'acte d'échange du 26 juillet 2007, l'assiette de la copropriété était cadastrée section F numéros 1116 pour 25a 85ca et 1112 pour 00a 26ca (références d'enlissement : 3804P03 2007P5789) ;
- Que cette assiette a encore été modifiée aux termes d'un procès-verbal de remaniement rédigé par l'ADM CDIF GRENOBLE le 28 novembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de GRENOBLE 3 le 28 novembre 2017 (références d'enlissement : 3804P03 2017P6339).

Au sein de cet ensemble immobilier, et plus particulièrement dans le Bâtiment C, les lots ci-dessous désignés :

⇒ **Le lot numéro soixante-cinq (65)**

Un appartement portant le numéro 65 (C1A) comprenant un séjour-cuisine avec placard, une chambre-cabine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC.

Et les 279/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

⇒ **Le lot numéro quarante-deux (42)**

Une cave portant le numéro 42 (C24).

Et les 3/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

⇒ **Le lot numéro soixante-quatorze (74)**

Un parking extérieur portant le numéro 42 (P7).

Et les 11/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits droits et biens ont été désignés aux termes de l'acte authentique du 5 février 2010 contenant vente, reçu par Maître Emmanuel PERROT, Notaire à LA TRONCHE (ISÈRE) au sein de la SCP Emmanuel PERROT et Henri TORRE, et aux termes du procès-verbal de remaniement rédigé par l'ADM CDIF GRENOBLE le 28 novembre 2017.

Tel que lesdits droits et biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeuble par destination pouvant en dépendre sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété :

Ce bien appartient indivisément à [REDACTED]
[REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite auprès
de la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], aux termes d'un acte de vente reçu par
Maître Emmanuel PERROT, Notaire à LA TRONCHE (ISÈRE) au sein de la SCP
Emmanuel PERROT et Henri TORRE, le 5 février 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 140.000,00 euros (cent quarante mille euros) taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques (désormais Service de la publicité foncière) de GRENOBLE 3^E BUREAU, le 25 février 2010 (références d'enlissement : 3804P03 2010P1176).

Aux requêtes, poursuites et diligences de la société **CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL**, exerçant sous le sigle « CIC », société anonyme à conseil d'administration au capital social de 611.858.064,00 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 6, avenue de Provence, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 016 381, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat : la SELARL DEJEAN PRESTAIL, dont le siège social est à GRENOBLE (38000), 49, avenue Alsace Lorraine, montée B, téléphone : 04 76 87 52 12, case palais : B4, **intervenant par Maître Pierre-Marie DEJEAN, avocat au Barreau de GRENOBLE.**

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites en licitation et leurs suites.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU :

Par jugement du 13 septembre 2018, le Tribunal de grande instance de PARIS a condamné [REDACTED] à payer au CIC les sommes suivantes :

- 128.876,88 euros arrêtée au 28 avril 2016 et augmentée des intérêts à échoir au taux de 3,10 % à compter du 29 avril 2016 ;
- 9.021,38 euros au titre de l'indemnité contractuelle de 7 % ;
- 2.000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Ce jugement est revêtu de l'exécution provisoire. Il a été régulièrement signifié à [REDACTED] le 9 octobre 2018.

Le 8 novembre 2018, [REDACTED] en a interjeté appel.

Le 11 février 2019, la Cour d'appel de PARIS a jugé caduque sa déclaration d'appel.

Le jugement du 13 septembre 2018 n'a cependant jamais été intégralement exécuté par [REDACTED].

Le CIC a donc été contraint de procéder par voie d'exécution forcée afin de parvenir au règlement de sa créance impayée, laquelle s'élevait le 25 juin 2020 à :

- 101.154,79 euros, outre intérêts au taux de 3.10 % jusqu'à parfait paiement au titre du prêt ;
- 9.161,19 euros outre intérêts au taux légal jusqu'à parfait paiement, au titre de l'indemnité conventionnelle.

À cet égard, le CIC dispose d'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive sur la part indivise de [REDACTED] sur le bien immobilier objet des présentes poursuites de licitation.

Les autres mesures d'exécution ayant été vainement diligentées, le CIC a été contraint d'assigner [REDACTED]

██████████, par actes des 30 avril 2021 et 26 mai 2021, devant le Tribunal judiciaire de Paris afin, en substance, qu'il ordonne de faire procéder aux opérations de liquidation partage de l'indivision existant entre eux sur le bien immobilier objet des présentes poursuites de licitation.

Par jugement du 13 avril 2023 (RG n° 21/07186), le Tribunal judiciaire de PARIS a constaté que le CIC « *détient une créance certaine, liquide et exigible à l'encontre de [██████████] aux termes du jugement définitif du Tribunal de grande instance de Paris du 13 septembre 2018 et que ce dernier ne s'est pas acquitté intégralement de sa dette* ».

En conséquence, le Tribunal a statué comme suit :

« Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage judiciaire de l'indivision existant entre ██████████ sur les lots n° 42, 65 et 74 de l'immeuble situé Résidence Chalet du Verney, 35, rue Le Caroux, 38114 VAUJANY, désigné au cadastre sous les références F 1112 et F 1116,

Désigne pour y procéder Maître Anne-Claire MARTEL, Notaire à PARIS – 31, rue de Courcelles, Paris 8^e,

(...) Préalablement à ces opérations et pour y parvenir,

Ordonne, sur les poursuites de la société CIC, et en présence de ██████████, ou ceux-ci dûment appelés, la licitation en un lot, à l'audience des criées du Tribunal judiciaire de GRENOBLE (38), auquel il est donné commission rogatoire à cette fin des lots n° 42, 65 et 74 de l'immeuble situé Résidence Chalet du Verney, 35, rue Le Caroux, 38114 VAUJANY, désigné au cadastre sous les références F 1112 et F 1116, indivis entre ██████████

Fixe la mise à prix à 100.000,00 euros, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes,

Dit qu'il incombera à la société CIC :

- *de constituer avocat dans le ressort du Tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au Greffe du Tribunal,*
- *de communiquer ce cahier aux indivisaires dès son dépôt au Greffe du Tribunal,*

Dit qu'il sera procédé par la société CIC aux formalités de publicité prévues aux articles R. 322-31 à R. 322-36 du code des procédures civiles d'exécution,

Autorise la société CIC à faire visiter par l'huissier de son choix territorialement compétent e bien à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R. 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires,

Autorise la société CIC à faire procéder par l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente,

Dit qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistante, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à conditions d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance (...) »

En exécution de ce jugement, le CIC a constitué avocat dans le ressort du Tribunal judiciaire de Grenoble, qui a fixé la licitation des biens immobiliers objet des présentes poursuites à son audience des criées du 10 octobre 2023 à 14 heures.

DÉSIGNATION

La licitation porte sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Au sein d'un ensemble immobilier situé à VAUJANY (ISÈRE) 38114, Le Chalet du Verney, 35, rue du Caroux, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Section	Plan	Surface
VAUJANY	AB	2	25a 85ca
VAUJANY	AB	4	00a 26ca

Surface totale : 26a 11ca

Étant précisé :

- Que l'assiette de la copropriété était initialement cadastrée section F numéro 1107 pour 26a 11ca ;
- Que cette assiette a été modifiée aux termes de l'acte d'échange reçu par Maître Emmanuel PERROT, Notaire à LA TRONCHE (ISÈRE) le 26 juillet 2007 et publié à la Conservation des Hypothèques (désormais Service de la publicité foncière) de GRENOBLE 3^E BUREAU, le 13 septembre 2007, afin de mettre en conformité l'assiette de la copropriété avec le permis de construire modificatif obtenu ;

- Qu'aux termes de l'acte d'échange du 26 juillet 2007, l'assiette de la copropriété était cadastrée section F numéros 1116 pour 25a 85ca et 1112 pour 00a 26ca ;
- Que cette assiette a encore été modifiée aux termes d'un procès-verbal de remaniement rédigé par l'ADM CDIF GRENOBLE le 28 novembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de GRENOBLE 3 le 28 novembre 2017 (références d'enlissement : 3804P03 2017P6339).

Au sein de cet ensemble immobilier, et plus particulièrement dans le Bâtiment C, les lots ci-dessous désignés :

⇒ **Le lot numéro soixante-cinq (65)**

Un appartement portant le numéro 65 (C1A) comprenant un séjour-cuisine avec placard, une chambre-cabine, un dégagement, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC.

Et les 279/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

⇒ **Le lot numéro quarante-deux (42)**

Une cave portant le numéro 42 (C24).

Et les 3/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

⇒ **Le lot numéro soixante-quatorze (74)**

Un parking extérieur portant le numéro 42 (P7).

Et les 11/10.000^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits droits et biens ont été désignés aux termes de l'acte authentique du 5 février 2010 contenant vente, reçu par Maître Emmanuel PERROT, Notaire à LA TRONCHE (ISÈRE) au sein de la SCP Emmanuel PERROT et Henri TORRE.

Tel que lesdits droits et biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeuble par destination pouvant en dépendre sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété :

Ce bien appartient indivisément à [REDACTED]
[REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite auprès
de la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] aux termes d'un acte de vente reçu par
Maître Emmanuel PERROT, Notaire à LA TRONCHE (ISÈRE) au sein de la SCP
Emmanuel PERROT et Henri TORRE, le 5 février 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 140.000,00 euros (cent quarante mille euros) taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques (désormais Service de la publicité foncière) de GRENOBLE 3^E BUREAU, le 25 février 2010 (références d'enlissement : 3804P03 2010P1176).

État descriptif de division et 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 Emmanuel PERROT, Notaire à LA TRONCHE (ISÈRE), Notaire à Paris, le 19 septembre 2006, à la Conservation des Hypothèques (désormais Service de la publicité foncière) de GRENOBLE 3^E BUREAU, le 10 octobre 2006 (références d'enlissement : 3804P03 2006P6218) ;
- D'un acte d'échange reçu par Maître Emmanuel PERROT, Notaire à LA TRONCHE (ISÈRE) le 26 juillet 2007 et publié à la Conservation des Hypothèques (désormais Service de la publicité foncière) de GRENOBLE 3^E BUREAU, le 13 septembre 2007 (références d'enlissement : 3804P03 2007P5789) ;
- Et d'un procès-verbal de remaniement rédigé par l'ADM CDIF GRENOBLE le 28 novembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de GRENOBLE 3 le 28 novembre 2017 (références d'enlissement : 3804P03 2017P6339).

LICITATION

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal judiciaire par jugement du 13 avril 2023 (RG n° 21/07186) dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des

droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou 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 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 : ENCHERES

ARTICLE 7 – 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 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'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 avec un minimum de 3.000,00 euros.

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

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

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 9 – SURENCHERE

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

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

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. À défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

ARTICLE 10 – 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 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, 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 PROPRIETE

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, 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 fournira justificatif au Greffe de la quittance des frais de 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 COACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A 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 service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

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

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera

l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, 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, 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 es indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause d'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes de l'article 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 perçus par lui.

ARTICLE 20 – 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.

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 PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ELECTION DE DOMICILE

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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par 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 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 devra notifier au représentant légal 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 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 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au Greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal judiciaire de Paris dans son jugement du 13 avril 2023 (RG n° 21/07186), soit : **100.000,00 euros**, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes.

Fait et rédigé à GRENOBLE le 1^{er} août 2023.

Par Maître Pierre-Marie DEJEAN, avocat poursuivant.