

VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, Département de l'Isère.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, Département du Isère, a tranché en l'audience publique du

le jugement d'adjudication suivant :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

un APPARTEMENT au niveau R+5 d'une superficie de 35,09 m2, avec parking intérieur et casier à skis

A CHAMROUSSE, 38410 – 500 rue des Chardons Bleus, dans un ensemble immobilier dénommée ECRIN DES NEIGES.

saisis à l'encontre de :

née le 08/07/1974 à SAINT-AVOLD, de

nationalité française, demeurant 7 rue du Collège 57920 KEDANGE SUR CANNER, le 30 Juin 2011 et mariée avec
divorcée de Monsieur Jean-Benoît DEHLINGER le 1^{er} Juin 2019 à KEDANGE-SUR-CANNER,
représentée par la SELARL MJ AIR, prise en la personne de Maître Gérard NODEE, suite
ès-qualité de mandataire liquidateur de à sa liquidation judiciaire en date du 28 Janvier 2014, dont le siège social est situé 6
Place du Roi George 57000 METZ.

Et

né le 13/06/1967 à SAINT-AVOLD, de nationalité française, demeurant 32 rue des Longues raies 57070 METZ, divorcé de le 30 Juin 2011.

A la requête, poursuites et diligences du :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier ECRIN DES NEIGES situé rue des Chardons Bleus 38410 CHAMROUSSE, représenté par son syndic en exercice l'agence FONCIA GRESIVAUDAN, SAS, RCS n°900440686, dont le siège social est situé Rond Point du Raffour 38920 CROLLES, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat, **la S.E.L.A.R.L. GUMUSCHIAN ROGUET BONZY POLZELLA – BASTILLE AVOCATS**, Avocat au Barreau de GRENOBLE, dont le siège social est 10 Avenue Alsace Lorraine – 38000 GRENOBLE laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de la SCP BUND – PADGETT – MULLER - EGLOFF, Commissaires de justice à METZ (57), en date du 28 Mars 2024.

En vertu et pour l'exécution de :

En vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu selon la procédure accélérée au fond le 15 Septembre 2021 (RG 20/02818) par le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, signifié les 7 et 11 Octobre 2021, actuellement définitif, le requérant est créancier de et Monsieur André Gilbert SACKSTEDER.

Pour avoir paiement de la somme de :

Au titre d'un arriéré de charges de copropriété pour la somme de 10.372,54 € outre intérêts postérieurs au taux légal majoré à compter du 3 Novembre 2020.

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

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

La constitution de la SELARL GUMUSCHIAN ROGUET BONZY POLZELLA – BASTILLE AVOCATS, Avocat au Barreau de GRENOBLE, dont le siège social est 10 Avenue Alsace Lorraine – 38000 GRENOBLE pour le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier ECRIN DES NEIGES situé rue des Chardons Bleus 38410 CHAMROUSSE, avec élection de domicile en son cabinet,

- 1°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 2°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 3°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution des saisies immobilières pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 4°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 3 ;
- 5°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 6°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution des saisies immobilières ;
- 7°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'commissaire de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 8°) L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 9°) L'indication que le Juge de l'Exécution des saisies immobilières territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE siégeant Palais de Justice, Place Firmin Gautier, 38000 GRENOBLE ;
- 10°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par les articles L142-1, L142-3 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 ;
- 11°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.
- 12°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 3 le 24 Mai 2024 volume 2024 S n° 39 et volume 2024 S n°40.

Le Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 3 a délivré le 24 Mai 2024 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit en date du 19 Juillet 2024 délivré par la SCP BUND – PADGETT – MULLER - EGLOFF, Commissaires de justice à METZ (57), le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier ECRIN DES NEIGES situé rue des Chardons Bleus 38410 CHAMROUSSE a fait délivrer une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution des saisies immobilières Immobilière de GRENOBLE pour le mardi 24 Septembre 2024 à 14 heures à :

née le 08/07/1974 à SAINT-AVOLD, de nationalité française, **demeurant 7 rue du Collège 57920 KEDANGE SUR CANNER**, divorcée de le 30 Juin 2011 et mariée avec Monsieur Jean-Benoît DEHLINGER le 1^{er} Juin 2019 à KEDANGE-SUR-CANNER, représentée par la **SELARL MJ AIR, prise en la personne de Maître Gérard NODEE**, ès-qualité de mandataire liquidateur de suite à sa liquidation judiciaire en date du 28 Janvier 2014, **dont le siège social est situé 6 Place du Roi George 57000 METZ**

Et

né le 13/06/1967 à SAINT-AVOLD, de nationalité française, **demeurant 32 rue des Longues raies 57070 METZ**, divorcé de le 30 Juin 2011.

(Cf. Assignation)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS **A VENDRE**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la commune de CHAMROUSSE (38410), 500 rue des Chardons Bleus, dans un ensemble immobilier dénommé ECRIN DES NEIGES, cadastré section BB numéro 47, et plus particulièrement les lots 629, 646, 690.

Lot 629 : un casier à skis situé au niveau R0 du bâtiment B et les 1/100000èmes de la copropriété.

Lot 646 : un parking intérieur situé au niveau R0 du bâtiment B et les 57/100000èmes de la copropriété.

Lot 690 : un appartement situé au niveau R+5 du bâtiment B et les 653/100000èmes de la copropriété.

Un état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 10 Novembre 2005 a été publié le 4 Janvier 2006 volume 2006P51 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3.

Un modificatif d'état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 22 Décembre 2017 a été publié le 29 Décembre 2017 volume 2017 P10145 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3

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

Selon acte en date du 10 Juin 2024, Maître Richard REYNAUD, commissaires de justice à SAINT MARCELLIN (38), a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le Service du Cadastre de GRENOBLE.

(Cf. extrait cadastral)

DESCRIPTION GENERALE

La date d'achèvement des travaux n'a pu être déterminée, la Mairie de CHAMROUSSE n'ayant pu me répondre sur ce point. Madame PATAILLE Sandrine m'indique que les premiers occupants ont pris possession des lieux vers 2006.

Le syndic de l'immeuble est l'Agence **SAS FONCIA GRESIVAUDAN**, dont le siège social est Rond-Point du Raffour 38920 CROLLES.

Le logement est relié au réseau d'assainissement de la Ville.

Les biens immobiliers dont il s'agit sont situés au-dessous de la route de Bachat-Bouloud, dont l'accès privatif se fait depuis un chemin en enrobé de bitume en assez bon état général, avec une barrière automatique d'accès privatif.

Le corps d'immeuble « L'ECRIN DES NEIGES B » est constitué de parois crépies ou brutes avec des habillages bois, en assez bon état général, crépi noirci par endroits, avec un toit plat en ciment et des tôles de bac acier sur les avancées, le tout en assez bon état apparent.

L'immeuble « L'ECRIN DES NEIGES B » présente une entrée principale exposée Nord, les parkings en sous-sol étant accessible par le côté Ouest du bâtiment.

Les alentours immédiats dans un rayon de moins d'un kilomètre sont constitués de Sociétés commerciales de location de matériels de ski, d'une piscine, d'un commerce alimentaire Supermarché SHERPA et de deux commerces de restauration.

L'immeuble « L'ECRIN DES NEIGES B » se trouve à proximité de différents commerces, dans un rayon d'environ trois kilomètres (Fromagerie, Tabac-presse, Ecole de ski, cinéma, Maison du tourisme, les services postaux, le CIC Banque, Supermarché SHERPA, Pharmacie, Magasins de location de matériel pour le ski et de nombreux restaurants).

L'accès au bâtiment B se fait par une allée en enrobé de bitume en assez mauvais état apparent, avec du faïençage.

L'accès principal à l'immeuble « L'ECRIN DES NEIGES B » se fait par le côté Nord, entrée par un sas métallique avec une porte centrale avec vitrage et allège en placage de bois, le tout en bon état général.

Un accès est également présent côté Ouest et donnant accès aux places de parking en sous-sol, très peu de places sont affectées au logement.

Les menuiseries et fermetures extérieures sont en bon état général.

L'immeuble est élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée, cinq étages.

CASIER A SKI :

L'accès au casier à ski B51 se fait par une porte métallique laissée ouverte, positionnée à gauche de l'entrée principale.

Le casier à ski présente une porte en bois à l'état brut, en bon état général, avec en partie extérieure, une plaque notée B51.

Le sol et une paroi sont en ciment brut, les deux autres parois en bois brut, le tout en bon état général.

La porte du casier à ski reste ouverte, malgré la présence d'une serrure centrale.

PLACE DE PARKING EN SOUS-SOL :

Les places de parking en sous-sol sont avec un sol en ciment brut.

Les marquages au sol sont peu visibles ou inexistants.

Les parois sont en ciment brut avec en partie hautes un plexiglass en fermeture.

La dalle centrale d'accès aux places de parking présente des fissures.

Le plafond est en ciment brut.

APPARTEMENT :

Le chauffage de l'appartement est assuré par des convecteurs électriques en bon état.

L'eau chaude sanitaire est produite par un chauffe-eau électrique de 200 litres (catégorie B).

L'installation électrique est en bon état apparent.

Un détecteur de fumée au plafond du salon.

Le tableau électrique est en bon état apparent.

Une ventilation de type VMC SF Hygro B.

L'appartement présente :

Un hall d'entrée

Deux chambres.

Un salon / salle à manger avec cuisine ouverte.

Un WC.

Une salle de bains.

Un balcon accessible par la cuisine.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent en indivision à _____ et
pour les avoir acquis le 1^{er} Décembre 2005
selon acte de Maître CAFLERS, Notaire à NICE, et publié le 23 Janvier 2006 volume
2006P707 au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3.

I - CLAUSES SPECIALES

Chapitre 1 : RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges.

(Cf. note de renseignements d'urbanisme seront transmis ultérieurement)

Chapitre 2 : DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

Chapitre 3 : AUTRES CLAUSES

L'appartement est actuellement inoccupé mais fait l'objet d'un bail commercial de location en meublé du 1^{er} Novembre 2007, actuellement en cours, dont la gestion est assurée par le Groupe NOEYMY'S.

Le syndic de la copropriété est l'agence FONCIA GRESIVAUDAN dont le siège social est situé Rond-Point du Raffour – Les Portes de Crolles – 38920 CROLLES.

II – AUDIENCE D'ORIENTATION MISE A PRIX – ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le **MARDI 24 SEPTEMBRE 2024 à 14 HEURES.**

Conformément aux dispositions de l'article R322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R322-15 :

A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution des saisies immobilières, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en UN lot pardessus la mise à prix ci-après indiquées :

20.000 €

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

III – DISPOSITIONS COMMUNES AUX VENTES SUR SAISIE IMMOBILIERE
--

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – Préemption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur la 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 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

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 10 – Surenchère

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

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

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 11 – Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution des saisies immobilières seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du Barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les 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 postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessous 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.

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au Juge de l'Exécution des saisies immobilières la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

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

IV – RETRIBUTION DE LA PERSONNE CHARGÉE DE LA DISTRIBUTION DU PRIX

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée sur les fonds à répartir.

L'article R331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que :

« La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur. »

L'article R331-2 du même Code dispose que :

« Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres. »

LES DEPENS

Conformément à l'article 695 du Code de Procédure Civile, les dépens comprennent :

« 1° Les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'administration des impôts à l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties ;
2° Les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est rendue nécessaire par la loi ou par un engagement international ;
3° Les indemnités des témoins ;
4° La rémunération des techniciens ;
5° Les débours tarifés ;
6° Les émoluments des officiers publics ou ministériels ;
7° La rémunération des avocats dans la mesure où elle est réglementée y compris les droits de plaidoirie ;
8° Les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger ;
9° Les frais d'interprétariat et de traduction rendus nécessaires par les mesures d'instruction effectuées à l'étranger à la demande des juridictions dans le cadre du règlement (CE) n° 1206 / 2001 du Conseil du 28 mai 2001 relatif à la coopération entre les juridictions des Etats membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale ; »

En ce qui concerne la rémunération tarifée des avocats visée au 7°, elle comprend notamment, dans la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble, les émoluments calculés conformément au tarif en vigueur

Ainsi fait et dressé en 117 pages (y compris les annexes) par la SELARL GUMUSCHIAN ROGUET BONZY POLZELLA- AVOCATS - Avocat poursuivant

A GRENOBLE, le 23 Juillet 2024

Liste des annexes

Etat hypothécaire
Assignation
Procès-verbal descriptif
Extrait cadastral
Dossier de diagnostic