

VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
BOURGOIN JALLIEU, Département de l'Isère**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
BOURGOIN JALLIEU, Département de l'Isère, a
tranché en l'audience publique du**

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions
--

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge
de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
BOURGOIN JALLIEU, au plus offrant des
enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :**

PROCEDURE

**La présente procédure de saisie immobilière et de
distribution du prix est poursuivie**

*A LES AVENIERES VEYRINS-THUELLIN (ISERE) 38630
4bis, rue de Belledonne, 8, figurant au cadastre section AD
n°1281 – 4B rue de Belledonne – pour 00ha 07a 90ca*

Un tènement immobilier comprenant :

*Une maison d'habitation de plain-pied composée d'une
cuisine ouverte sur une grande pièce de vie, quatre
chambres, salle de bain, WC, une buanderie*

Garages
Deux terrasses
Terrain attenant avec abri de jardin

A l'encontre de

1°)

[REDACTED]

2°)

[REDACTED]

Aux requêtes, poursuites et diligences de

La **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, Entreprise régie par le Code des Assurances, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 262 391 274,00 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75) sous le numéro 382.506.079 (SIRET 38250607900054), dont le siège social est Immeuble Austerlitz 2 - 59, avenue Pierre Mendès France à 75013 PARIS, représentée par son directeur général domicilié es qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Laurent MAGUET de la SCP MAGUET ET ASSOCIES, Avocat au Barreau de BOURGOIN JALLIEU, y demeurant Immeuble GREEN PARK 1- 1 Allée Claude Chappe - BP 60653 - 38305 BOURGOIN-JALLIEU CEDEX, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric ALLEAUME, Avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant Le Britannia A, 20 boulevard Eugène Deruelle à 69003 LYON, Tél :04.37.48.80.80 – Toque n°786.

Suivant commandement du ministère de Maître Elodie CHUFFART de la SELARL LEGALACT, Commissaire de justice à RIVES, y demeurant 65 avenue Jean-Jaurès, en date du 23 avril 2024.

En vertu et pour l'exécution de :

D'un **jugement** réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le **Tribunal Judiciaire de BOURGOIN-JALLIEU** en date du **17 janvier 2023**, signifié à parties le 26 janvier 2023 et devenu définitif selon de certificat de non-appel en date du 28 février 2023 et, en garantie duquel Hypothèque judiciaire provisoire a été publiée au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de VIENNE le 07 novembre 2022, Volume 3804P05 2022 V n° 5938, devenue définitive selon bordereau publié le 24 mars 2023, Volume 3804P05 2023 V n° 1692

Pour avoir paiement de la somme de :

Principal 1 selon jugement	202 275,19 €
Principal 2 correspondant à la capitalisation des intérêts au taux légal du 04.10.2022 au 04.10.2023.....	10 076,61 €
Des intérêts au taux légal majoré sur principal 1 et 2 du 05.10.2023 au 15.04.2024.....	10 984,12 €
Article 700.....	1 000,00 €
Frais	1 873,46 €
- Dépens (assignation 60,42 € + Timbre CNBF 13,00 € + Signification jugement 78,28 €)	151,70 €
- Frais mesures conservatoires (dénonciation HJP 93,76 € + inscription HJProvisoire 1 561,00 € + inscription HJDéfinitive 67,00 €).....	1 721,76 €
TOTAL AU 15.04.2024.....	226 209,38 €
Outres intérêts postérieurs au taux légal majoré sur	212 351,81 €

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

Ce commandement de payer valant saisie contient les

copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de Maître Laurent MAGUET de la SCP MAGUET ET ASSOCIES, Avocat au Barreau de BOURGOIN JALLIEU, y demeurant Immeuble GREEN PARK 1- 1 Allée Claude Chappe - BP 60653 - 38305 BOURGOIN-JALLIEU CEDEX, pour la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS avec élection de domicile en son cabinet.
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du service de la publicité foncière de VIENNE ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail,

d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

- 10) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de BOURGOIN JALLIEU siégeant 2 avenue Henri Barbusse à 38300 BOURGOIN JALLIEU ;
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière de VIENNE le 17 juin 2024, Volume 3804P05 2024 S n°29.

Le service de la publicité foncière de VIENNE a délivré le 19 mars 2024 un état hypothécaire hors formalité et le 18 juin 2024, l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)

De même et par exploit en date du 05 août 2024 délivré par Maître Eolide CHUFFART de la SELARL LEGALACT, Commissaire de Justice à RIVES, y demeurant 65 avenue Jean Jaurès, a fait délivrer à [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURGOIN JALLIEU pour le vendredi 18 octobre 2024 à 10 heures.

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

**130 000,00 €
CENT TRENTE MILLE EUROS**

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

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - 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 près le Tribunal Judiciaire de BOURGOIN JALLIEU en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

A LES AVENIERES VEYRINS-THUELLIN (ISERE) 38630 4bis, rue de Belledonne, 8,

Un tènement immobilier comprenant :

Une maison d'habitation de plain-pied composée d'une cuisine ouverte sur salon, salle à manger, quatre chambres, salle de bain et WC,

Un garage avec cellier.

Terrain attenant avec cabanon de jardin

Figurant au cadastre :

	N°	Lieudit	Surface
AD	1281	4B RUE DE BELLEDONNE	00ha 07a 90ca

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 06 mai 2024, Maître Elodie CHUFFART de la SELARL LEGALACT, Commissaire de justice à RIVES, y demeurant 65 avenue Jean Jaurès, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale et du plan cadastral délivrée par le Centre des Impôts Foncier de l'Isère sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Plus de 5 ans, selon permis de construire n° PC 038 022 111 0035 (et plans) accordé par la mairie des AVENIERES, certificat d'achèvements des équipements de la société JCM TRANSACTIONS, déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux délivrée par la mairie des AVENIERES et le certificat de non contestation de conformité.

(Cf. permis de construire, certificat d'achèvement, DAACT et certificat de non contestation de conformité ci-annexés)

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Les biens et droits immobiliers appartiennent à

par suite de l'acquisition faite de

et

aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuel LIONNARD, Notaire à SAINT GENIX LES VILLAGES, le 1^{er} août 2019 publié au bureau du service de la publicité foncière de VIENNE le 05 août 2019 Volume 3804P04 2019 P n°5348.

Antérieure

Selon l'acte reçu de Maître Emmanuel LIONNARD, Notaire à SAINT GENIX LES VILLAGES, le 1^{er} août 2019 ci-après retranscrit :

« Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

Le BIEN appartient au vendeur, savoir :

Les constructions : pour les avoir fait édifier au cours des années 2010-2012 sans avoir consenti de privilège d'architecte, constructeur ou entrepreneur.

Et le terrain :

Au moyen de l'acquisition faite de la société dénommée [REDACTED], société à responsabilité limitée au capital de 100.000,00 euros, dont le siège est à BOURGOIN JALLIEU (38300), 13, Place de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 400 448 023 suivant acte reçu par Maître SARAMITO notaire à MORESTEL, le 17 juin 2010.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURGOIN-JALLIEU le 20 juillet 2010, volume 201 op, numéro 3890.

L'état délivré sur cette publication est négatif de toute inscription.

Plus antérieure

Selon l'acte reçu de Maître Emmanuel LIONNARD, Notaire à SAINT GENIX LES VILLAGES, le 1^{er} août 2019 ci-après retranscrit :

« Antérieurement, le bien appartenait à la société [REDACTED], par suite de l'acquisition faite de :

[REDACTED], né à LES AVENIERES (Isère), le 21 juillet 1943,

* [REDACTED], né à LES AVENIERES (Isère), le 30 juillet 1944,

* [REDACTED], née à LES AVENIERES (Isère), le 18 juillet 1947,

* [REDACTED], né à LES AVENIERES (Isère), le 26 avril 1953,

Suivant acte reçu par Maître SARAMITO notaire à MORESTEL, les 15 et 16 mai 2008. Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURGOIN-JALLIEU le 27 octobre 2008, volume 2008P, numéro 3977.

L'état délivré sur cette publication est négatif de toute inscription. »

D - SYNDIC

Sans objet.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

F- SERVITUDES

Ainsi qu'il résulte de l'acte reçu par Maître Emmanuel LIONNARD, notaire à SAINT GENIX LES VILLAGES, la propriété antérieure des biens saisis est la suivante :

« L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Suivant acte contenant vente par la [REDACTED] [REDACTED] au profit de [REDACTED], reçu par Maître André SARAMITO alors notaire à MORESTEL le 17 juin 2010, il a été rappelé littéralement ce qui suit ci-après :

"l- Aux termes d'un acte de constitution de servitude intervenu entre la [REDACTED], reçu par Maître SARAMITO, Notaire à MORESTEL les 15 et 16 mai 2008, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rapportées :

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Il résulte du plan de division établi par la Selar/ CHABERT-NADULI, uéorlü1413E-experts à MORESTEL, en Juin 2006, qui demeurera annexé à la présente minute, la constitution de servitude de passage ainsi qu'il est dit ci-après.

[REDACTED] désirent avoir un droit de passage sur LE BIEN objet des présentes. En conséquence, la Société [REDACTED] constituée, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur LE BIEN suivant :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT sur la commune de LES A VENIERES (Isère),
Parcelle de terre cadastrée section AD, N^o s 1295 (Oa 14ca), 479 (la 82ca), 1284 (9a38ca) et 1291 (la 27ca)
Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient à la [REDACTED] par suite d'un acte de vente par les [REDACTED], reçu par Me André SARAMITO, Notaire soussigné, ce jour, dont la publication, sera requise au bureau des Hypothèques avant ou en même temps que les présentes

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la Commune de LES A VENIERES (Isère), Parcelle de terre cadastrée section AD, N^o s 1274 (3a 89ca), 1285 (la 71ca) et 1292 (3a 16ca)

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à [REDACTED], par suite d'un acte de vente par les [REDACTED], reçu par Me André SARAMITO, notaire soussigné, ce jour, dont la publication sera requise au bureau des Hypothèques avant ou en même temps que les présentes.

BESOINS DU FONDS DOMINANT

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Accès aux parcelles s^o AD, N^o s 1274, 1285 et 1292 depuis la rue de Belledonne.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette assiette figure en hachuré sous teinte bleue sur le plan ci-dessus visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à la présente minute après mention.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par [REDACTED] les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer par tous moyens et en tout temps et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

CREATION D'UN DROIT DE BRANCHEMENT

1^o) La [REDACTED] constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de branchement de canalisations en tréfonds, tous réseaux, au profit du bien ci-après désigné appartenant à [REDACTED].

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune des AVENIERES (Isère)

Un immeuble non bâti cadastré section AD numéros 1284 (9a 38ca), 1290 (3a 87ca), 1291 (1a27ca), 479 (1a 82ca), 1295 (0a 14ca) et 1286 (19a 88 ca)

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

REFERENCE LE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient à la [REDACTED] par suite d'un acte de vente par les [REDACTED], reçu par Maître André SARAMITO, notaire associé soussigné, ce jour, qui sera publié au bureau des hypothèques de BOURGOIN-JALLIEU, avant ou en même temps que les présentes.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de LES AVENIERES (Isère),

Un immeuble non bâti cadastré section AD, numéro 1274 (3a 89ca), 1285 (1a 71ca) et 1292 (3a 16ca).

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme FONDS DOMINANT

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à [REDACTED] par suite d'un acte de vente par les [REDACTED], reçu par Maître André SARAMITO, notaire associé soussigné, ce jour, qui sera publié au bureau des

Me BEDET, alors Notaire à LES A VENIERES, le 29 juillet 1971, publié au bureau des hypothèques de BOURGOIN JALLIEU le 17 Août 1971 volume 4240 numéro 32.

- *Les parcelles 1273, 1293 et 923 appartiennent à [REDACTED] par suite d'une attestation notariée reçue par Me SARAMITO, le 15 mai 2008, qui sera publiée au bureau des hypothèques de BOURGOIN JALLIEU avant ou en même temps que les présentes.*

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Accès aux parcelles s^o AD, N^oS 1294, 1273, 1293 et 923 depuis la rue de Belledonne

Assiette de la servitude

Cette assiette figure en hachuré sous teinte orange sur le plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à la présente minute après mention.

Conditions d'exercice de la servitude

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, par tout moyen, sans aucune restriction, par LE VENDEUR, les membres de sa famille, ses domestiques et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant

Ce droit de passage pourra s'exercer pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par L 'ACQUEREUR au profit du VENDEUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 Euros).

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et

profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles ou de la loi ou de celles relatées ci-après :

** Servitude de surplomb d'une ligne électrique moyenne tension traversant les parcelles N^OS 1288, 1285, 1287, 1277, 1284, 1289, 1280, 1281 et 1275.*

** Servitude de surplomb d'une ligne électrique moyenne tension, traversant les parcelles N^OS 1295, 479, 1284, 1283, 1282, 1281 et 1275.*

Lesquelles servitudes sont mentionnées sur le plan de division, annexé à la minute après mention.

III- Aux termes d'un acte de constitution de servitude intervenu entre [REDACTED]

[REDACTED], reçu par Maître SARAMITO, Notaire à MORESTEL les 15 et 16 mai 2008, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rapportées :

0) SERVITUDE DE PASSAGE DE canalisations

[REDACTED], comparants de première part, concèdent à la [REDACTED], comparante de seconde part, une servitude continue non apparente de passage de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales, en tréfonds, afin de lui permettre de se raccorder au réseau d'assainissement existant.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT :

Sur la commune de LES A VENIERES (Isère),

Une propriété comprenant maison d'habitation et terrain, cadastrée section AD, lieudit "Le Bois Poulet", numéro 264 d'une contenance de vingt deux ares cinquante six centiares. Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à [REDACTED] [REDACTED] par suite d'un acte reçu par Maître André SARAMITO, notaire associé soussigné, le 1er avril 2003, publié au bureau des hypothèques de BOURGOIN-JALLIEU, le 2 mai 2003, Volume 2003P, numéro 2481 (Attestation rectificative du 28 mai 2003, publiée le 2 juin 2003, volume 2003P, N^O 3074). ORIGINE DE PROPRIETE :

Ledit immeuble dépend de la communauté existant entre les [REDACTED], savoir :

- Le terrain. par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, pendant et pour le compte de ladite communauté, de [REDACTED] [REDACTED] retraité, épouse de [REDACTED] [REDACTED], demeurant à LES AVENIERES (Isère), 48, Chemin du Rubat, née à LES A VENIERES (Isère), le 9 janvier 1932, aux termes de l'acte reçu par Me SARAMITO, Notaire associé soussigné, le 1er avril 2003, sus-visé.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 15.170,00 euros, payée comptant et quittancé dans l'acte, au moyen d'un prêt par le Crédit Foncier de France. - Et la construction pour l'avoir fait édifier sur ledit terrain.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT :

/^o) Sur la commune de LES A VENIERES (Isère),

Diverses parcelles de terre cadastrées section AD, lieudit « Le Bois Poulet », numéros 1275 (52a 96 ca), 1276 (8a 25 ca), 1277 (7a 65 ca), 1278 (3a 63 ca), 1279 (7a 50 ca), 1280 (7a50 ca), 1281 (7a 90 ca), 1282 (7a 50 ca), 1283 (7a 59 ca), 1284 (9a 38ca), 1286 (19a 88 ca), 1287 (0a 30 ca), 1288 (8a 37ca), 1289 (7a 51 ca), 1290 (3a 87ca) et 1291 (la 27 ca). Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Référence de publication du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à la [REDACTED], par suite d'un acte reçu par Maître André SARAMITO, notaire associé soussigné, ce jour, qui sera publié au bureau des hypothèques de BOURGOIN-JALLIEU, avant ou en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits immeubles appartiennent à la [REDACTED] en vertu de l'acquisition qu'elle en a faite, de [REDACTED], retraité, époux de [REDACTED] demeurant à LES AVENIERES (Isère), 4, Rue de Belledonne, née à LES AVENIERES (Isère), le 21 juillet 1943 ; [REDACTED], retraité, époux de [REDACTED] demeurant à LE POINCONNET (Indre), 62, Bis, Route du Petit Epot, né à LES A VENIERES, le 30 juillet 1944 ; [REDACTED], retraitée, épouse de [REDACTED] demeurant à LES A VENIERES (Isère), 145, Route des Pierres ; Et [REDACTED] préposée P. T. T, divorcée de [REDACTED] demeurant à LES AVENIERES (Isère), 60, route de Savoie, aux termes de l'acte reçu par Me André SARAMITO, notaire associé soussigné, ce jour, qui sera publié au bureau des Hypothèques de BOURGOIN-JALLIEU, avant ou en même temps que les présentes.

BESOIN DU FONDS DOMINANT :

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Passage des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales en tréfonds, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette assiette figure sous teinto marron en hachuré, SMI le plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minuite après mention.

Etant expressément convenu que la canalisation devra être située le plus près possible de la limite Sud du terrain de [REDACTED] sous la seule réserve que la pente du terrain

permette son raccordement aux réseaux publics sans pompe de relevage.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par [REDACTED] au profit de la [REDACTED].

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de canalisation, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un droit de passage sur une bande de 4 mètres de large afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

EXTENSION DE LA SERVITUDE CI-DESSUS CONSTITUEE

[REDACTED] comparants aux présentes, acceptent expressément que leur parcelle cadastrée section AD N° 264 (22a 56ca) soit grevée de la servitude de passage de canalisations ci-dessus constituée, au profit des parcelles cadastrées s ° AD N° 1292 (3a 16ca), 1274 (3a 89ca) et 1285 (la 71ca) qui constituent le fonds dominant, dès que lesdits parcelles seront devenues la propriété de [REDACTED]

[REDACTED] donnent tous pouvoirs à [REDACTED], Clerc en l'Office Notarial de MORESTEL (Isère), y domiciliée à l'effet d'intervenir à l'acte d'acquisition des parcelles par [REDACTED], et de constater la constitution effective de cette servitude.

2°) SERVITUDE DE NON AEDIFICANDI

Il résulte du plan de plan de masse et de voirie établi [REDACTED] [REDACTED] Géomètre-Expert à MORESTEL (Isère), à l'échelle 1/500⁰ qui demeurera annexé à la minute après mention, et de l'accord intervenu entre [REDACTED] [REDACTED], suivant courrier en date du 22 mars 2007, annexé à la minute après mention, qu'en contre-partie de la servitude de tréfonds pour le passage des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales, ci-dessus constituée, la [REDACTED] concède à [REDACTED] qui acceptent, une servitude réelle et perpétuelle de non aedificandi de 4 m de large le

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par la [REDACTED] au profit de [REDACTED]

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

CONDITIONS DES SERVITUDES

*Ces servitudes sont consenties sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir : -
Ouvrages nécessaires*

Les frais des ouvrages nécessaires à l'exercice de ces servitudes seront supportés par le propriétaire du fonds dominant qui accepte, sauf accord contractuel.

- Responsabilité :

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu pour responsable des dégâts et dégradations constatés sur le fonds servant ou sur les propriétés voisines résultant :

-Des entreprises chargées de réaliser les ouvrages nécessaires à l'exercice de cette servitude, -Des erreurs dans la conception ou dans la réalisation de ces ouvrages.

-Des dommages dans les ouvrages nécessaires,

-Et, plus généralement, de tous dégâts ou dégradation résultant de son fait ou de sa faute. Le propriétaire du fonds dominant devra remettre en état le fonds servant après, la pose des canalisations nécessaires et après la réalisation des travaux de réparations éventuels.

-Entretien, réparation et reconstruction :

Le propriétaire du fonds dominant acquittera et supportera tous les frais d'entretien, de réparation ou de reconstruction des ouvrages nécessaires.

Toutefois, si ces frais résultaient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds servant, ce dernier les supportera seul sauf cas fortuit ou de force majeure. -Division du fonds dominant :

Si le fonds dominant vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.

Tous les frais afférents aux ouvrages nécessaires seront supportés, solidairement, par les divers propriétaires concernés.

-Mode d'usage de la servitude :

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant.

- Obligations du propriétaire du fonds servant :

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Servitudes, charges et prescriptions relatives au lotissement :

LE BENEFICIAIRE s'engage dès à présent à respecter toutes les servitudes, conditions, charges et prescriptions qui pourront être contenues dans le cahier des charges et le règlement du lotissement dont dépend le lot objet des présentes.

A ce sujet, LE BENEFICIAIRE déclare être parfaitement informé des servitudes figurant dans le cahier des charges du lotissement dont s'agit et reconnaît qu'une copie dudit cahier des charges lui a été remise ce jour.

Impôts, contributions et taxes :

LE BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels ce bien peut ou pourra être assujéti.

En ce qui concerne la TAXE FONCIERE, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance. Le nouveau propriétaire supportera la part de taxe postérieure à cette date, et la versera, directement, à l'ancien propriétaire.

De même, le nouveau propriétaire supportera seul les taxes relatives au permis de construire (TLE, etc...) ainsi que la Participation pour le Raccordement à l'Egout.

Il supportera également seuls les frais de raccordement de sa construction jusqu'aux logettes et compteurs installés par le lotisseur.

Frais :

LE BENEFICIAIRE acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

III- Il résulte du cahier des charges annexé au dépôt de pièces reçu par Me SARAMITO, Notaire soussigné, le 16 mai 2008, diverses servitudes générales et particulières énoncées aux articles 8, 9 et 10 dont il résulte ce qui suit littéralement retranscrit :

« ARTICLE 8ème : SERVITUDES GENERALES

8.1. Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendu(s) pour les avoir visité(s) sur place.

8.2. Les acquéreurs souffriront sans indemnité, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement jouissance.

8.3. Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

ARTICLE 9ème : SERVITUDES D'URBANISME

9.1. [e lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation de volume et d'aspect des constructions et d'obligation du permis de construire.

Avant le dépôt de leur permis de construire les acquéreurs ou leurs constructeurs doivent impérativement vérifier les positions altimétriques et planimétriques des boîtes de branchements d'assainissement, coffrets de comptage ou fourreaux en attente EDF, abri compteur eau potable et tabouret de branchement de téléphone réalisés par le lotisseur sur leur lot afin d'en tenir compte pour l'implantation de leur maison et des accès ainsi que pour le raccordement aux réseaux.

De plus, pour établir leur plan de demande de permis de construire, les acquéreurs ou leurs constructeurs doivent tenir compte de la position des arbres, lampadaires, bornes de distribution de téléphone installés par le lotisseur sur la voirie au droit de leur lot. Tout déplacement éventuel ultérieur d'ouvrage, serait à la charge de l'acquéreur-demandeur.

9.2. *Projet architectural :*

Les constructions sur le lot n ° 4, devront respecter le type RDC et ne pourront pas être de type 1 ou plus.

Les zones « aedificandi » et les sens de faitage indiqués au plan de masse et de voirie sont à respecter afin de conserver une esthétique et une organisation cohérente des constructions dans l'ensemble du lotissement.

Les accès et stationnements privatifs des lots devront être traités de manière cohérente. Le traitement des accès mitoyens sera identique, et suivant l'apparence souhaitée par la collectivité, qui sera indiqué, et suivant l'apparence souhaitée par la collectivité, qui sera indiqué lors de la délivrance du permis de construire.

Les tuiles canal sont strictement interdites comme élément de couverture des constructions du lotissement.

ARTICLE 10ème : SERVITUDES PARTICULIERES

10.1. Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage souterrain ou aérien des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications et des fosses d'écoulement des eaux pluviales devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront. Ces dernières devront être clairement définies lors de l'achèvement des travaux. L'acquéreur du lot supportant telle servitude sera de ce fait,

responsable des dégradations pouvant survenir de son fait, aux canalisations traversant son lot.

En outre, il ne pourra s'opposer à tous travaux dans son lot, nécessités par la réparation et l'entretien des canalisations qui s'y trouvent. Certaines servitudes pourront être créées en cours de travaux, pour des raisons techniques, sans qu'un acquéreur ne puisse s'y opposer, qu'il soit ou non propriétaire du lot. Aucune indemnité ou diminution du prix d'acquisition ne pourra être demandée par l'acquéreur au titre de ces servitudes.

10.2. Le lotisseur se réserve pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qui se substituerait tout droit de passage sur les espaces communs du lotissement et de raccordement aux réseaux créés, pour la desserte de la propriété restant à lui appartenir, ou pour les terrains qu'il acquerrait ultérieurement, à proximité du présent lotissement, sans que l'association syndicale du lotissement ou les colotis ne puissent s'y opposer ni prétendre à une indemnité. Les charges d'entretien de la voie et des réseaux en cas d'usage de ce droit seront réparties au prorata des constructions usant dudit droit.

10.3 Les services E.D.F.-G.D.F. jouiront d'une servitude de passage, leur permettant d'installer le nombre de câbles électriques souterrains nécessaires à leur exploitation sur la partie commune du lotissement. L'emplacement des lignes électriques et des coffrets ayant été fixé selon les critères techniques, tout éventuel déplacement d'ouvrage sera à la charge du demandeur.

10.4 Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à l'emprise sur son lot, de la voie et de la partie commune en déblais ou en remblais. Il devra en outre assurer l'entretien et la maintenance de ce talus. Les terres de déblais ou décapage en provenance du chantier de mise en viabilité du lotissement pourront être régaliées sur les lots sans que les acquéreurs ne puissent s'y opposer ni prétendre à une indemnité.

10,5. ENTREES CHALIHETIEHES : Les entrées charreiièrss se TOIli effectuées aux emplacements Indiqués sur les plans de vente des lots. Les portails des lots (ou portes de garages) seront obligatoirement placés en retrait de 5,00 m de la voie de façon à permettre le stationnement d'un véhicule au-devant.

Aucune construction et clôtures ne sont autorisées dans les accès des lots.

10.6 SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE : Aucun acquéreur ne pourra s'opposer ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique, ni à l'élagage des arbres ou des haies pouvant gêner ce réseau. Tous les lots supporteront une servitude de non aedificandi de 5 m 00 de largeur le long des voies à compter de l'emprise de ces voies.

10.7 SERVITUDES PARTICULIERES : Les servitudes particulières pouvant grever un lot, seront définies lors de l'établissement du plan de vente du lot. Chaque acquéreur devra s'enquérir au préalable de cette situation.

* Les lots ayant leur accès mitoyen, supporteront réciproquement dans l'emprise de leur entrée des servitudes de passage de tréfonds pour permettre un raccordement aisé aux différents réseaux. Le stationnement d'un véhicule ne sera autorisé que dans la portion de l'entrée appartenant au lot.

* Les parties communes pourront être grevées d'un transformateur EDF disposé en servitude sur l'emprise d'un espace vert suffisamment grand pour l'accueillir, si nécessaire.

* Les lots 5, 7 et 10 seront grevés en limite de lot (à intégrer dans sa clôture) d'un coffret de répartition EDF.

* Le lot 10 sera grevé en limite de lot (à intégrer dans sa clôture) d'un coffret de commande et de comptage du réseau d'éclairage du lotissement.

* Les lots n° 4 et 8 seront grevés d'une servitude de passage de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales, respectivement au profit des lots 3 et 9. Les lots n° 4 et 5 seront grevés d'une servitude de passage de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales, au profit de l'ensemble du lotissement (parties communes et lots).

* Les lots 2, 3, 6, 7, 8, 9 et 10, ainsi que les parties communes du lotissement seront grevés d'une servitude de surplomb d'une ligne EDF moyenne tension. Le lot 2 sera également grevé d'une servitude d'emplacement d'un poteau EDF.

* La voie du lotissement sera grevée d'une servitude de passage tous temps, tous usages au profit de la parcelle cadastrée AD 929.

* Les lots 5, 6 et 7 seront grevés, le long de leur limite sud, d'une servitude de tréfonds pour le passage d'une canalisation d'assainissement des eaux pluviales. »

G - SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par ACTE2I, la surface habitable est de 110,4m².

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

H - 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)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par les propriétaires.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- S.A.F.E.R.- Locataires fermiers- Locataires dans immeuble en copropriété- Zones à périmètre sensible- Z.I.F.- Etc..... |
|---|

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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 – 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 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.

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

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 – Prémption et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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 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 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, 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 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, 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 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. 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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 les quittances 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, 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 Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

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

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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 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^o du code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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 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 1er juillet 2004.

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

**Ainsi fait et dressé par Me Laurent MAGUET
Avocat poursuivant**

A BOURGOIN-JALLIEU, le

07 août 2024

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etat hypothécaire hors formalité et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Matrice**
- 2. Plan cadastral**
- 3. Diagnostics**
- 4. Permis de construire, certificat d'achèvement, DAACT et certificat de non contestation de conformité**