

# **VENTE SUR SUCCESSION VACANTE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal judiciaire  
de GRENOBLE, Département de l'ISERE.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire  
de GRENOBLE, Département de l'ISERE, a tranché  
en l'audience publique du**

**La sentence d'adjudication suivante :**

<p><b>CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</b></p>
--

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente  
du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire  
de GRENOBLE, au plus offrant des enchérisseurs,  
les biens et droits immobiliers suivants situés sur  
la commune de :**

➤ **Sur la commune de ST CHAFFREY 05330 191 route du Granon, Résidence « Le Tamborel III »**

Dans un ensemble immobilier cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	CONTENANCE
AC	8 6 8	191 route du Granon	0 0 h a 3 6 a 74ca

Et plus précisément :

Le lot n° 16 : consistant en un appartement en duplex 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage portant le n°16 aux plans de ces niveaux et comprenant :

- Au 1<sup>er</sup> étage : séjour avec balcon et coin cuisine, salle d'eau, WC, une chambre avec placard et dégagement avec placard,
- Au 2<sup>ème</sup> étage auquel on accède par un escalier intérieur prenant naissance dans le séjour du bas, deux chambres, une salle de bains et grenier
- D'une surface hors tout de 57.60m<sup>2</sup> compris le balcon de 6m<sup>2</sup> le grenier pour 7.40m<sup>2</sup> et la partie sous toiture inférieure de 1.80m de hauteur pour 11m<sup>2</sup>.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n°16 et du cellier n°16 situé au niveau 0.

Et les 552/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

➤ **Etat descriptif de division et Règlement de copropriété** reçu par Maître Jean PETRUCCELLI Notaire à BRIANCON (Hautes Alpes) le 18 aout 1981 publié et enregistré au SPF de GAP le 22 octobre 1981 volume 5806 n°5.

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.

**Vendus aux requêtes, poursuites et diligences de :**

Le **Service Gestion des Patrimoines Privés**, Pôle Missions Domaniales représenté par Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de RHONE ALPES et du Département du RHONE domicilié 3 rue de la Charité 69268 LYON CEDEX 2 désigné en qualité de curateur de la succession de **Monsieur xxx**

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRENOBLE le 28 Mai 2021.

Ayant pour Avocat postulant, **Maître Romain JAY**, Avocat Associé de la SELARL CDMF AVOCATS, du Barreau de GRENOBLE, y demeurant 7 place Firmin Gauthier 38000 GRENOBLE.

Ayant pour Avocat plaidant, **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat Associé de la SELARL ADK, du Barreau de LYON, 20 boulevard Eugène Deruelle Immeuble le Britannia A, 69003 LYON Cedex 03, Toque 1086.

En exécution d'une ordonnance du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRENOBLE en date du 19 Octobre 2023 dont le dispositif est le suivant :

**AUTORISONS** le service des Domaines représenté par Directeur des Finances Publiques de la région Rhône-Alpes et du département du Rhône, chargé des Domaines, à procéder à la vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la succession de [REDACTED] sur la commune de [REDACTED]

**cadastéré AC 868 sur la mise à prix de 50.000 € (cinquante mille euros)**, aux conditions fixées par le cahier des charges qui sera déposé par **Maître Romain JAY**, avocat associé de la SELARL CDMF AVOCATS, du barreau de GRENOBLE, y demeurant 7 place Firmin Gauthier - 38000 GRENOBLE,

**DÉSIGNONS** la SELARL **Karen FAURRE**, commissaire de justice à GRENOBLE y demeurant 27 rue René Thomas BP 1526 ou tout autre commissaire de justice compétent, et **AUTORISE** à pénétrer pour ce faire dans les lieux aux fins de dresser le procès-verbal descriptif et réaliser les diagnostics immobiliers et au besoin les réactualiser, accompagné si besoin est d'un serrurier ainsi que dans les conditions et par les personnes visées aux articles L322-2 du CPCE et L142-1 du CPCE, ou à défaut de recourir à la Force Publique,

**FIXONS** les modalités de publicité comme suit :

- accomplir les mesures de publicités dans les formes prévues par les articles R322-30 et suivants du CPCE,
- aménager conformément aux articles R322-31 et R322-32 du même code dans le souci d'une publicité plus large et d'une réduction des coûts, compte-tenu de la nature particulière de la vente,

- prévoir que les avis prévus aux articles R322-31 et R322-32 du CPCE seront complétés par une photographie du bien à vendre,
- prévoir que l'avis simplifié comportera également une désignation sommaire du bien mis en vente ainsi que l'indication du nom de l'avocat poursuivant (R322-32 du CPCE),
- préciser sur ces avis les date, heure et lieu de la visite,
- rajouter aux publicités légalement prévues, la publication sur les sites internet infoencheres.com et adk-avocats.fr,
- apposer notamment la photographie, les affiches prévues aux articles R322-31 et R322-32 du CPCE sur un format pouvant être supérieur à un format A3, compte-tenu des mentions supplémentaires,
- dire que les frais relatifs à cette publicité complémentaire seront pris en frais privilégiés de vente,

**AUTORISONS** la **SELARL Karen FAURRE**, commissaire de justice à GRENOBLE y demeurant 27 rue René Thomas BP 1526 ou tout autre commissaire de justice compétent, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers vendus, à organiser la visite de ces derniers dans les quinze jours précédant l'adjudication, le commissaire de justice pouvant se faire assister au besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la Force Publique,

**DISONS** que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des frais de l'expert et de publicité seront inclus dans les frais privilégiés de vente,

**DISONS** que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage et de vente.

## **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 GRENOBLE en un seul lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans le jugement :

- **Sur la commune de ST CHAFFREY 05330 191 route du Granon, Résidence « Le Tamborel III »**

Dans un ensemble immobilier cadastré :

SECTIO N	N°	LIEU DIT	CONTENAN CE
AC	8 6 8	191 route du Granon	0 0 h a 3 6 a 74ca

Et plus précisément :

Le lot n° 16 : consistant en un appartement en duplex 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage portant le n°16 aux plans de ces niveaux et comprenant :

- Au 1<sup>er</sup> étage : séjour avec balcon et coin cuisine, salle d'eau, WC, une chambre avec placard et dégagement avec placard,
- Au 2<sup>ème</sup> étage auquel on accède par un escalier intérieur prenant naissance dans le séjour du bas, deux chambres, une salle de bains et grenier
- D'une surface hors tout de 57.60m<sup>2</sup> compris le balcon de 6m<sup>2</sup> le grenier pour 7.40m<sup>2</sup> et la partie sous toiture inférieure de 1.80m de hauteur pour 11m<sup>2</sup>.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n°16 et du cellier n°16 situé au niveau 0.

Et les 552/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

➤ **Etat descriptif de division et Règlement de copropriété** reçu par Maître Jean PETRUCCELLI Notaire à BRIANCON (Hautes Alpes) le 18 août 1981 publié et enregistré au SPF de GAP le 22 octobre 1981 volume 5806 n°5.

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.

**Il convient de se reporter pour de plus amples informations à l'article « observations et prescriptions particulières ».**

#### **RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT**

**des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann.  
II, art. 258)**

1978-1982

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ce bien était la propriété de **Monsieur xxx** pour l'avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître Jean PETRUCCELLI, notaire soussigné membre de la société dénommée « Jean PETRUCCELLI, Magali MARCHIONI-PETRUCCELLI, Philippe MARCHIONI notaires associés d'une SCP titulaire d'un office notarial sis à BRIANCON 48 avenue du Lautaret, en date du 30 septembre 1999 publié et enregistré au SPF de GAP le 26 novembre 1999 sous le n° de volume 1999 P n°9209.

#### **SYNDIC**

**OCCUPATION**

Les biens sont inoccupés.

**CLAUSES SPECIALES**

**A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) et l'article 5-1 du décret n°67-223 du 17/03/1967 devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

**B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

**DROIT DE PREEMPTION :**

Droit de préemption urbain RENFORCE.

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME  
APPLICABLES AU TERRAIN :**

PLU-H approuvé le 16 Mars 2023 (Maj 17/07/2023)

Zone Ub

Zone de sismicité 4 (moyenne).

Zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Zone à potentiel Radon : zone 3 (fort)

Zone de retrait gonflement des sols argileux : aléa faible.

Est concerné par une délibération instaurant une déclaration préalable pour tous travaux de ravalement de façades des immeubles

Est situé dans un zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

### **NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

L'acquéreur fera son affaire des éventuelles servitudes d'utilité publique.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers.

### **SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES**

Est concerné par une délibération instaurant une déclaration préalable pour tous travaux d'édification de clôtures.

Est concerné par une délibération instaurant un permis de démolir.

L'acquéreur fera son affaire des éventuelles servitudes d'urbanismes particulières.

### **OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Suivant procès-verbal de description du 15 janvier 2024 dressé par Maître Karen FAURRE, Commissaire de Justice à GRENOBLE, les biens vendus sont décrits de la façon suivante :

- Rez-de-chaussée :

+ Pièce de vie :

Au sol il y a du carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi qui sont à proximité de la kitchenette couverts d'humidité et de champignons et qui se décolle.

Il y a de la faïence au-dessus de l'espace kitchenette.

La peinture type crépi du plafond est ternie.

La porte d'entrée est en bois.

Il y a une porte fenêtre double vitrage qui donne sur un balcon.

La kitchenette est composée d'un évier inox avec égouttoir et plan de travail, de plaques de cuisson électrique posées sur un meuble une porte ainsi que d'un placard mural haut trois portes avec dedans de la moisissure.

+ WC :

Au sol il y a du carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi qui sont, côté cuisine, couverts d'humidité et de champignons et qui se décolle.

Il y a de la faïence autour du lavabo.

Derrière la cuvette des toilettes, il y a un espace avec lambris et une trappe donnant sur un ballon d'eau chaude.

Au plafond, il y a de la peinture type crépi.

Présence d'une cuvette monobloc avec abattant et chasse et d'un petit lavabo.

+ Débarras :

Au sol il y a du carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi qui sont, côté entrée, couverts d'humidité et de champignons et qui se décolle.

Au plafond, il y a de la peinture type crépi.

Il existe un radiateur électrique, un placard mural porte accordéon métallique et une fenêtre bois double vitrage.

- Etage :

+ Palier :

Au sol, la moquette est ancienne.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi.

Au plafond, il y a du lambris.



+ Chambre face à l'escalier :

Au sol, la moquette est ancienne et tachée.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi avec manques de matière.

Cette pièce est en sous pente, au plafond, il y a du lambris.

Il y a un radiateur électrique et un vélux.

+ Salle de bains :

Au sol, il y a du carrelage.

Les murs sont recouverts de faïence et de peinture type crépi.

Au plafond il y a du lambris.

Il y a un lavabo et une baignoire.

+ Chambre sur salle de bains :

Au sol, il y a de la moquette qui se décolle.

La peinture des murs type crépi a des manques de matière et est noircie.

Cette pièce est en sous pente, au plafond, il y a du lambris. Autour du vélux, les lattes sont déplacées et il y a de la sciure.

Il y a un vélux, un radiateur électrique et un placard mural porte accordéon métallique.

- Combles :

On y accède par une échelle bois.

Au sol, il y a de la moquette ancienne.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi ternie.

Au plafond, il y a du lambris rayé.

Il y a un vélux.

- Cave et casier à skis :

- Parties communes :

Au sol, le béton est peint mais il y a des manques de peinture.

Les murs sont peints. Ils ont des traces noires.

Au plafond, la peinture est noircie.

- Casier à skis :
- Cave :

La porte bois est rayée. Au sol, le béton peint est taché.

Les murs sont en béton avec traces de coulure et en moellons avec raccords.

Au plafond, le revêtement est en plâtre.

La porte bois est abimée.

Cette pièce est encombrée.

## **C/ SUPERFICIE**

### **1°) Copropriété : biens soumis à la loi Carrez :**

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 le Cabinet ACTIV EXPERTISE, le 15 Janvier 2024 la surface loi Carrez est de **49.12 m<sup>2</sup>**.

La surface utile totale est de 64.66 m<sup>2</sup>.

### **2°) Autres biens non soumis à la Loi Carrez :**

## **D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Il conviendra de se reporter au dossier de diagnostics techniques du Cabinet ACTIV EXPERTISE du 15 Janvier 2024.

## **E/ AUTRES CLAUSES**

**Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et le service de gestion des Patrimoines privés ès qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur xxx, à l'aide de renseignements qu'ils ont pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.**

**En conséquence, ils ne pourront être recherchés 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.**

**DROITS DE PREEMPTION**  
**OU DROITS DE SUBSTITUTION**

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 de l'habitat.*

**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

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régis par les articles L311-1 à L334-1 et R311-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

**L'audience d'adjudication aura lieu le :**

**25 Juin 2024 à 14 heures**

**Juge de l'exécution  
du Tribunal judiciaire de GRENOBLE  
Place Firmin Gautier  
BP 110 - 38019 Grenoble Cedex**

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

**50 000.00 EUROS  
(Cinquante mille euros)**

outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

La mise à prix a été fixée le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRENOBLE dans son ordonnance du 19 Octobre 2023 outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

**Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en  
matière de ventes judiciaires**

(Modifié par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, Modifié par DCN n° 2018-002, AG du CNB des 16 et 17-11-2018, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019)

**12.1 Dispositions communes :**

L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

**12.2 Enchères :**

L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

## **Chapitre I**

### **Dispositions générales**

---

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### **ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, 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 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

#### **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance. L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

#### **Chapitre II – Enchères**

---



## **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

## **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros. La caution ou le chèque lui est restituée, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée. La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder. L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente. Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution. L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

---

### **Chapitre III – Vente**

#### **ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi. L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien. Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

## **ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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

## **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu. Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt. Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées. En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

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

## **ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable. Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente. Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de

poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire. Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente**

### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel. Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères. A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur. A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

## **ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance : a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ; b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ; c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues. La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

## **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente. Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente. Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous depositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble. S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur. Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

## **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères. Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## **Chapitre V – Clauses spécifiques**

---

## **ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65- 557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994). Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

## **ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devrait notifier au 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## **ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION**

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

## **ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

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

**Ainsi fait et dressé par Maître Romain JAY  
AVOCAT**

**A GRENOBLE**

**Le**

## **ANNEXES PROCEDURALES**



1. Ordonnance du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRENOBLE du 19 octobre 2023
2. Procès-verbal descriptif du 15 janvier 2024 contenant le dossier des diagnostics techniques et l'Etat descriptif de division et Règlement de copropriété, ainsi que les renseignements fournis par le Syndic.

## **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

1. Matrice cadastrale
2. Renseignements hypothécaires
3. Acte d'acquisition
4. Renseignements d'urbanisme
5. Ordonnance du 28 Mai 2021