

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

La société civile immobilière "SCI CD"

Audience d'adjudication du 20 mars 2025

VENTE
SUR RÉALISATION D'ACTIF

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE VALENCE (DROME)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de VALENCE 26 au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DÉSIGNATION SOMMAIRE :

Sur la commune de VALENCE 26, La Castellane, Quartier La Condamine, 203 chemin de la Motte, un ensemble immobilier comprenant maison d'habitation, dépendances, cour, jardin et terrain attenant, cadastré :

DM50 lieudit Chaffit pour 22a 20ca,

DM51 lieudit Chaffit pour 42a90ca,

DM52 lieudit Chaffit pour 13a 22ca,

Soit une contenance totale de 78a 22ca.

Ces biens ont fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière initiée à l'encontre de :

La société civile immobilière "SCI CD", inscrite au RCS de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 484 580 634, dont le siège social est sis La Castellane, Quartier La Condamine, 203 chemin de la Motte 26000 VALENCE.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Maître Bruno CAMBON de la **SELARL SBCMJ**, inscrite au RCS de CHERBOURG sous le numéro 504 384 504, sise 24 rue François Lavieille 50 100 CHERBOURG, prise en son établissement secondaire Immeuble Le Victorien, 19 avenue Victor Hugo 26000 VALENCE, agissant en qualité de mandataire liquidateur de la société civile immobilière "SCI CD", inscrite au RCS de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 484 580 634, fonction à laquelle il a été désigné par jugement de résolution de plan de redressement et liquidation judiciaire, rendu par le Tribunal de Grande Instance de VALENCE le 6 mars 2019.

Ayant pour Avocat **la SELARL GPS AVOCATS représentée par Maître Florence SERPEGINI** Avocat au Barreau de la Drôme, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

EN VERTU et pour l'exécution de :

Par jugement du Tribunal de Grande Instance de VALENCE en date du 6 mars 2019, Maître Bruno CAMBON a été désigné en qualité de liquidateur judiciaire de la société civile immobilière "SCI CD", immatriculée à ROMANS SUR ISERE sous le numéro 484 580 634 et dont le siège social est sis quartier Condamine La Castellane 26000 VALENCE.

Par Ordonnance rendue sur requête par madame le Juge commissaire en charge de ladite procédure de liquidation judiciaire en date du 11 juin 2024 ordonnant

la vente aux enchères des biens, Ordonnance publiée le 14 octobre 2024 sous la référence d'archivage provisoire 2604P01 S00054 au service de la publicité foncière de VALENCE.

EFFET RELATIF :

Lesdits biens appartiennent à la SCI "SCI CD" ensuite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte du 6 décembre 2005 établi par Maître Buchheit, Notaire à Guilhaud Granges, publié le 27 décembre 2005 au service de la publicité de Valence, Bureau 1, volume 2005P N°15528.

ORIGINE ANTÉRIEURE :

Acte de vente reçu par maître GEY, notaire à PORTES LES VALENCE (DROME), le 16 juillet 1999 publié au premier bureau des hypothèques de VALENCE le 9 septembre 1999 volume 1999P n° 8966.

Acte d'attestation immobilière établi après le décès de Monsieur THIBERT reçu par maître GEY, notaire à PORTES LES VALENCE (DROME), le 26 décembre 2003 publié au même bureau des hypothèques de VALENCE le 8 avril 2004 volume 2004P n°3454.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, et tout droit et toute servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception, ni réserve.

PROCÈS VERBAL DESCRIPTIF ET RAPPORTS

Le procès-verbal de description des lieux a été dressé, par Maître BALZAN, commissaire de justice associé, membre de la SCP VERNET-LOLLINI BALZAN Commissaires de Justice à CHABEUIL, le 3 septembre 2024.

Il en résulte notamment que le changement de destination de grange à habitation, s'agissant des locaux loués à Monsieur VANCOLEN, n'aurait pas été déclaré en sorte que la transformation des lieux aurait eu lieu sans autorisation d'urbanisme.

Mr VANCOLEN est titulaire du bail depuis le 28/12/2013

Il résulte également du descriptif, que la piscine nécessite une réparation.

Ont été, en outre, dressés, en conformité avec les dispositions de l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

Diagnostic de performance énergétique

L'état amiante

Constat des risques d'exposition au plomb

L'état des risques naturels et technologiques

L'état des risques et pollutions

Lesdits diagnostics ont été réalisés le 03/09/2024 par la société DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Il est également annexé le rapport du SPANC établi le 02/10/2024 et dont il résulte que l'installation non collective d'assainissement est non conforme.

(cf Procès Verbal, baux, diagnostics et rapport SPANC)

EXTRAIT CADASTRAL (MODELE 1)

Un extrait cadastral est annexé au présent cahier des charges.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme est annexée au présent cahier des charges.

Il en résulte un DROIT DE PRÉEMPTION SIMPLE.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

La matrice du rôle de la contribution foncière délivrée par la Direction des Services Fiscaux de la DROME.

MISE À PRIX DES IMMEUBLES À VENDRE :

Sur la commune de VALENCE 26, La Castellane, Quartier La Condamine, 203 chemin de la Motte, d'un ensemble immobilier comprenant maison d'habitation, dépendances, cour, jardin et terrain attenant, cadastré :

DM50 lieudit Chaffit pour 22a 20ca,

DM51 lieudit Chaffit pour 42a90ca,

DM52 lieudit Chaffit pour 13a 22ca,

Soit une contenance totale de 78a 22ca.

Sur une mise à prix de :

340 000,00 €

(trois cent quarante mille euros)

avec possibilité de baisse du tiers de la mise à prix initiale en cas de carence d'enchères

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconque y attachés, sans aucune exception ni réserve

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Cahier des conditions de vente

CHAPITRE I ER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

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 le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 bâtonnier ou de la CARPA (à déterminer par le règlement intérieur de chaque Ordre), représentant 10% du montant de la mise à prix.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour 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.

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 ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 2212 du code civil.

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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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.

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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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 liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution 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 14 – 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 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 alors demander 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 la collocation au liquidateur.

ARTICLE 21 – 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

FAIT à VALENCE

Le

Me Florence SERPEGINI

Annexes :

Ordonnance du 11 juin 2024

Justificatif de publication de l'Ordonnance

Titre de propriété

Relevé de propriété, plans

Extrait cadastral modèle 1

Note de renseignements d'urbanisme et plans

PV descriptif dressé le 03/09/2024

Baux

Diagnostics établis le 03/09/2024 et états des risques

Rapport du SPANC 02/10/2024