

**Tribunal de Grande Instance  
De VALENCE**

**CAHIER DES CHARGES**

**CLAUSES ET CONDITIONS**

**Sous l'exécution desquelles sera adjugé à la barre du Tribunal de Grande Instance de VALENCE, à l'audience des criées, au plus offrant et dernier enchérisseur du :**

**MERCREDI 24 septembre 2008 à 10 heures**

**La vente sur licitation d'un bien immobilier sur la commune de MONTLAUR EN DIOIS (DROME) sur la mise à prix de 55 000 euros avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**Madame Mireille Ginette Josepha ARNAUD épouse GUILBAUD** née le 3 OCTOBRE 1943 à BOBO DIOULASSO (COTE D'IVOIRE) 109 boulevard de la Comtesse Les Erables Bât B 13012 MARSEILLE 12.

Représentée par Maître GOUX avocat à VALENCE avocat postulant et la SCP CARLINI ET ASSOCIES avocats plaidant au barreau de MARSEILLE Ayant pour Avocat constitué près le Tribunal de Grande Instance de VALENCE, **Maître Yves LEDUC**, demeurant 140 Avenue Victor Hugo 26000 VALENCE, pour procéder à la vente aux enchères.

Contre :

**Monsieur Yves Pierre Lucien ARNAUD** né le 16 AOUT 1939 à MARSEILLE demeurant 32 Allée Castellas Armitel 83700 ST RAPHAEL

Ayant pour avocat me Philippe CHARDON Avocat au barreau de VALENCE

**Monsieur Jean Paul André ARNAUD** né le 09 JUIN 1946 à MONTLAUR EN DIOIS demeurant 866 Chemin du Petit Recours 83470 ST MAXIMIN LA STE BAUME

Ayant pour avocat Maître Philippe CHARDON AVOCAT au barreau de VALENCE

**Madame Catherine Laurence ARNAUD épouse COLOMBIN** née le 16 FEVRIER 1953 à TAMATAVE (MADAGASCAR) demeurant 50 Avenue des Paulines 63 000 CLERMONT FERRAND

Ayant pour avocat Maître Gilles DESVIGNES Avocat au barreau de VALENCE

En exécution d'un jugement rendu contradictoirement en premier ressort le 7 JUIN 2006 par le Tribunal de Grande Instance de VALENCE jugement publié à la conservation des hypothèques de VALENCE NORD dont le dispositif est ainsi rédigé :

*Le Tribunal,  
Statuant contradictoirement et en premier ressort, par jugement mis à disposition  
auprès du greffe ;*

*ORDONNE le partage et préalablement la vente sur licitation aux enchères publiques des biens immobiliers sis à MONTLAUR EN DIOIS ( DROME) figurant au cadastre de la ville comme une section A numéros 665 pour 21 ares 51 ca et 666 pour 99 centiares, lieudit l'Hermillon et section B numéro 71 pour 1 ha 43 ares 90 ca lieudit les Rossets sur la mise à prix de 55 000 euros avec faculté de baisse de cette mise à prix de moitié en cas de carences d'enchères.*

*DESIGNE Monsieur le Président de la Chambre des Notaires de la DROME avec faculté de délégation, pour procéder aux opérations de comptes , liquidation et partage de l'indivision existant entre Madame Mireille ARNAUD veuve GUIBAUD, Monsieur Yves ARNAUD, Monsieur Jean ARNAUD et Madame Catherine ARNAUD épouse COLOMBIN sur l'immeuble objet de la licitation et Madame Christine GRILLAT, JUGE de la mise en état la deuxième chambre du Tribunal pour surveiller lesdites opérations.*

*HOMOLOGUE le rapport d'expertise de Madame COTTE en ce qu'il a relevé que les parties estimaient qu'aucune indemnité d'occupation n'était due et à arrêté les charges d'indivision au 12 Septembre 2004 en les répartissant à concurrence de 157.72 euros pour Monsieur Yves ARNAUD, 953.47 euros pour Madame*

*Mireille GUILBAUD, 262.00 euros pour Monsieur Jean-Paul ARNAUD et 378.00 euros pour Madame Catherine COLOMBIN.*

*DIT que le Notaire désigné devra prendre en compte, lors des opérations de partage, l'actif résiduel ou le passif du compte des charges d'indivision mis à jour à la date de la vente effective pour un partage à parts égales entre les quatre indivisaires après apurement des dettes de chacun.*

*DIT qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance rendue sur requête à la demande de la partie la plus diligente.*

*DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes.*

*DIT n'y avoir lieu à faire application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.*

*DECLARE les dépens frais privilégiés de partage et ORDONNE la distraction au profit de Maître GOUX, Maître LEDUC Maître CHARDON et Maître DESVIGNES, avocats conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.*

*AINSI JUGE ETRENDU CE JOUR*

*LE GREFFIER*

*LE PRESIDENT*

En conséquence, il sera procédé à la vente sur licitation, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de VALENCE, place du Palais , après accomplissement des formalités prescrites par la Loi aux jours et heure qui seront ultérieurement fixés, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT des biens et droits immobiliers dont la désignation suit.

**Désignation :**

**Un bien immobilier sis sur la commune de MONTLAUR EN DIOIS (DROME)**

**Figurant au cadastre de ladite ville section A n° 665 pour 21 ares 51 centiares et section A 666 pour 99 centiares lieudit l'hermillon**

**Section B N° 71 pour 1 ha 43 ares 90 ca lieudit Rossets**

**Voir ci-joint**

**Procès verbal descriptif de Maître HAUDECOEUR en date du 15 MAI 2008**

**Diagnostic Amiante-constat des risques d'exposition au plomb-Diagnostic de performance Energétique-Diagnostic Gaz. Du Cabinet SASSOULAS en date du 5.06.2008.**

**Origine de propriété :**

Donation du 1.9.1962 acte de Me ROYER Notaire Publié le 29.10.1962  
VOLUME 4907 Numéro 39.

Attestation après décès du 6.06.1991 publiée le 26.06.1991 vol 1991 P N°  
3052.

Attestation après décès du 17.07.2000 VOL 2000 P numéro 4214.

Tous les renseignements relatifs à l'origine de propriété sont donnés sans  
aucune garantie et sans que la partie poursuivante, ou l'avocat  
poursuivant, ne puissent en aucune façon être inquiétés.

## **Conditions de la vente**

### **Article 1er . – Transmission de propriété**

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les vendeurs, le poursuivant, pour surenchère, dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou fosses d'aisances, 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelle cause que ce soit contre les vendeurs ou le poursuivant.

### **Article 2 . – Servitudes**

L'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 aucun recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur du **cahier des charges**, ou les vendeurs.

En outre, il fera son affaire personnelle des prescriptions d'urbanisme relatées par ailleurs.

### **Article 3 . – Entrée en jouissance**

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance

Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive.

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 adjudication, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive et pour les parties louées qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication, et, en cas de surenchère, qu'à partir du

premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

Si l'immeuble est 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 du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2185 du Code civil et 832 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'adjudicataire dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

#### **Article 4 . – Contributions et charges**

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

#### **Article 5 . – Baux et locations**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des baux, locations ou occupations relatés par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

À défaut de cette déclaration, l'adjudicataire tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de son adjudication.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'adjudicataire sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent **cahier des charges** sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Les droits de préemption de toute nature ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

#### **Article 6 . – Assurances et abonnements divers**

L'adjudicataire sera tenu de faire assurer l'immeuble contre tous les risques et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur le prix en principal et

intérêts, sous réserve des droits des créanciers inscrits.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements qui auraient pu être souscrits.

#### **Article 7 . – Droits d'enregistrement et autres**

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu.

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la TVA, l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être rendu redevable à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'adjudicataire 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'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire.

#### **Article 8 . – Frais de poursuites**

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en plus de son prix et dans les vingt jours de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été taxés les déboursés faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens désignés, et dont le montant sera déclaré avant l'adjudication.

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en plus du prix de l'adjudication, le montant des émoluments et déboursés fixés par le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Le titre d'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe qu'après la remise de la quittance des déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication.

#### **Article 9 . – Levée du titre d'adjudication**

L'adjudicataire sera tenu de lever le jugement d'adjudication et de le faire signifier, s'il le juge utile, dans le mois de l'adjudication, et à ses frais, aux parties venderesses, 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 d'adjudication, aux frais de l'adjudicataire, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du **cahier des charges**.

#### **Article 10 . – Publication**

Dans les deux mois de l'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire sera tenu, en se

conformant aux prescriptions de la loi, de publier le jugement d'adjudication au Bureau des Hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'adjudicataire et à peine de folle enchère.

À 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 jugement, le tout aux frais de l'adjudicataire.

À 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'adjudicataire, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de folle enchère, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

#### **Article 11 . – Versement du prix**

##### **Conformément au jugement rendu le produit de la vente sera versé entre les mains du Notaire chargé des opérations de liquidation partage et comptes.**

Sous réserve des dispositions de l'article 19, à l'expiration du délai de trois mois de l'adjudication devenue définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de folle enchère de consigner son prix en principal et intérêts au taux légal, courus depuis l'entrée en jouissance et arrêtés au jour de la consignation, par l'intermédiaire de son avocat, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel, qui en délivrera reçu.

Cette consignation emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix et arrêtera le cours des intérêts.

Si le versement du prix n'est pas effectué dans le délai de trois mois ci-dessus, le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

La somme séquestrée entre les mains du Bâtonnier produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à l'expiration d'un délai de vingt-et-un jours de la consignation entre ses mains par l'adjudicataire et ce, jusqu'au jour de la déconsignation.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix à hauteur de sa créance, mais il devra les intérêts au taux légal sur le solde du prix, à compter du jour de l'adjudication définitive et jusqu'à la consignation. Il devra cependant aviser le Bâtonnier, par l'intermédiaire de son avocat, de son intention de bénéficier de la présente clause.

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

Les frais de quittance notariée, s'il en est besoin, seront supportés par l'adjudicataire. Si l'immeuble vendu est grevé d'hypothèques, les frais de mainlevée seront à la charge du débiteur (ou : des débiteurs).

### **Article 12 . – Prohibition de détériorer l'immeuble vendu**

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 la folle enchère.

### **Article 13 . – Remise de titres**

L'adjudicataire ne pourra exiger des vendeurs aucun titre de propriété des immeubles mis en vente. Quant à ceux dont il pourrait avoir besoin, il demeurera subrogé dans tous les droits des anciens propriétaires, pour s'en faire délivrer des expéditions ou extraits, à ses frais, sans aucun recours contre les vendeurs, ou les poursuivants.

### **Article 14 . – Réception des enchères**

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par ministère d'avocats postulants exerçant près le Tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

### **Article 15 . – Des commands et des co-adjudicataires**

Dans le cas où l'adjudicataire userait de la faculté de déclarer command, ceux qu'il se serait substitués en totalité ou partiellement seraient obligés solidairement avec lui au paiement de la totalité du prix et à l'accomplissement des charges de l'enchère.

Les co-adjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

### **Article 16 . – Folle enchère**

À défaut, par l'adjudicataire, d'exécuter l'une des clauses et conditions de l'adjudication, de payer tout ou partie de son prix, ou de faire la consignation prescrite par l'article 11 ci-dessus, le poursuivant, les vendeurs et toutes personnes intéressées, pourront faire revendre les biens par folle enchère, dans les formes prescrites par les articles 733 et suivants du Code de procédure civile.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à ce qui sera dû alors en principal et intérêts sur le prix de la première, le fol enchérisseur sera contraint au paiement de la différence en principal et intérêts, par toutes les voies de droit, conformément à l'article 741 a du Code de procédure civile.

Dans tous les cas, le fol enchérisseur devra les intérêts de son prix du jour de son entrée en jouissance, conformément aux clauses du **cahier des charges** jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du nouvel adjudicataire.

L'adjudicataire sur folle enchère devra toujours payer à l'avocat qui aura poursuivi la première vente la totalité des déboursés et droits de vente qui ne lui auraient pas

été soldés par le fol enchérisseur. Il pourra les recouvrer contre ce dernier.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux vendeurs ou à leurs créanciers.

En aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra répéter, soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre le vendeur, auxquels ils demeurent acquis, à titre de dommages intérêts, les déboursés et droits de vente, ni ceux d'enregistrement, de greffe, de levée de grosse, de signification et de publication au Bureau des hypothèques et tous autres droits et taxes qu'il aurait payés, et qui profiteront au nouvel adjudicataire, lequel n'aura, en conséquence, ni à les payer, ni à en tenir compte à personne.

Le fol enchérisseur ne pourra également répéter contre les vendeurs ou les créanciers inscrits, auxquels ils demeureront acquis, les intérêts du prix dont la consignation aurait été effectuée en vertu de l'article 11 qui précède.

L'adjudicataire sur folle enchère entrera en jouissance dans les conditions stipulées à l'article 3 qui précède. Il devra les intérêts de son prix à partir du jour fixé pour son entrée en jouissance, le tout sauf le recours des vendeurs contre le fol enchérisseur pour les intérêts courus antérieurement.

Il devra faire publier son jugement d'adjudication dans les termes de l'article 10 ci-dessus et sera tenu de se conformer aux clauses et conditions du présent **cahier des charges** en tant qu'elles ne contiennent aucune disposition contraire au présent article.

#### **Article 17 . – Attribution de juridiction**

Le Tribunal de grande instance devant lequel la présente vente sur folle enchère est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

#### **Article 18 . – Élection de domicile**

L'adjudicataire ou le command seront tenus d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon, et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son avocat qui en aura passé déclaration pour lui. Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué en tête du présent **cahier des charges**. Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de grande instance du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son avocat. Les actes d'exécution, ceux sur la folle enchère, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu. Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants causes.

#### **Article 19 . – Ministère d'avocat**

Conformément à la loi, on ne peut porter des enchères que par ministère d'avocat inscrit au Barreau de VALENCE

**Article 20 . – Mise à prix**

Outre les charges clauses et conditions ci-dessus fixées, les enchères seront reçues sur une mise à prix telle que fixée par le tribunal savoir :

**55 000 euros – CINQUANTE CINQ MILLE EUROS avec possibilité de baisse de cette mise à prix de moitié en cas de carence d’enchère.**

**Maître YVES LEDUC**