



CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de **VALENCE** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A ROMANS-SUR-ISERE (26100) Avenue du Vercors, diverses parcelles de terrain d'une contenance totale de 1ha 47a 75ca, sur lesquelles sont édifiées deux bâtiments à usage de bureaux.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la Société dénommée [REDACTED], anciennement dénommée [REDACTED] (procès-verbal en date du 12 novembre 2020) Société Anonyme au capital de [REDACTED] €, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED], agissant elle-même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat le Cabinet GPS AVOCATS, représentée par Maître Florence SERPEGINI, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 62 avenue Sadi Carnot 26000 VALENCE.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte notarié établi par Maître Maryline MUGUET, Notaire à ROMANS-SUR-ISERE, le 20 juillet 2018, contenant prêt par la [REDACTED] aux droits de laquelle vient [REDACTED] à la Société dénommée [REDACTED] d'un montant en principal de 5 000 000,00 €, productif d'intérêts au taux contractuel de 1,02% l'an hors assurance, durée 120 mois avec un remboursement trimestriel.

Garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de [REDACTED], publiée le 26 juillet 2018 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED], suivie d'une reprise pour ordre publiée le 5 août 2019 référence [REDACTED], avec stipulations de concurrence publiées les 15 novembre 2022 référence [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED]

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP BENHAMOUR, SADONE & ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à PARIS, représentée par Maître Magda SULTAN, en date du 4 avril 2025, fait signifier commandement à :

- La Société dénommée [REDACTED], Société Civile Immobilière au capital de [REDACTED] €, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED], prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

Observation étant ici faite que la Société [REDACTED] étant actuellement sans établissement connu au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés un procès-verbal de recherches infructueuses a été notifié dans les termes de l'article 659 du C.P.C.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de **DEUX MILLIONS HUIT CENT QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE CINQ EUROS SOIXANTE DEUX CENTIMES (2 849 565,62 €)** sauf mémoire, se décomposant comme suit :

1°/ La somme de **VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTÉ CINQ EUROS QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (22 935,96 €)** montant de l'échéance trimestrielle de 134 003,28 € du 10 novembre 2023, partiellement impayée.

2°/ La somme de **CENT TRENTÉ QUATRE MILLE TROIS EUROS VINGT HUIT CENTIMES (134 003,28 €)** montant de l'échéance trimestrielle impayée du 10 février 2024.

3°/ La somme de **DEUX MILLIONS SIX CENT NEUF MILLE SIX CENT VINGT NEUF EUROS TRENTÉ QUATRE CENTIMES (2 609 629,34 €)** montant du capital restant dû au 10 février 2024.

4°/ La somme de **QUATRE VINGT DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS QUATRE CENTIMES (82 997,04 €)** montant de l'indemnité forfaitaire conventionnelle.

5°/ La somme pour **MEMOIRE** des intérêts au taux contractuel majoré de 3 points de 4,02% à compter du 5 avril 2024 jusqu'au jour du parfait paiement.

- **TOTAL SAUF MEMOIRE : DEUX MILLIONS HUIT CENT QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE CINQ EUROS SOIXANTE DEUX CENTIMES (2 849 565,62 €)**

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de [REDACTED] le 28 mai 2025 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

Par exploit de
Commissaire de Justice à
en date du

la [REDACTED] a donné assignation à la Société
[REDACTED] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation
du
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de VALENCE.

DESIGNATION
DU BIEN MIS EN VENTE

A ROMANS-SUR-ISERE (26100) Avenue du Vercors,

Deux parcelles de terrain «à bâtir» (formant deux « macros-lots » du lotissement dénommé CITE ROCHEGUDE), cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	0541	9101 AV DU VERCORS	00 ha 83 a 73 ca
BX	0548	9101 AV DU VERCORS	00 ha 02 a 05 ca
BX	0549	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 60 ca
BX	0550	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 60 ca
BX	0551	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 59 ca
BX	0552	9101 AV DU VERCORS	00 ha 02 a 47 ca
BX	0553	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 57 ca
BX	0554	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 57 ca
BX	0555	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 57 ca
BX	0556	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 56 ca
BX	0557	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 74 ca
BX	0558	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0559	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 49 ca
BX	0560	9101 AV DU VERCORS	00 ha 02 a 72 ca
BX	0561	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0562	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0563	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0564	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0565	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 73 ca
BX	0566	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0567	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0568	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0569	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0570	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca
BX	0571	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 38 ca

BX	0572	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 64 ca
BX	0573	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 53 ca
BX	0574	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 84 ca
BX	0575	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 54 ca
BX	0576	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 54 ca
BX	0577	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 54 ca
BX	0578	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 55 ca
BX	0579	9101 AV DU VERCORS	00 ha 01 a 54 ca
BX	0580	9101 AV DU VERCORS	00 ha 03 a 84 ca
BX	0581	9101 AV DU VERCORS	00 ha 03 a 23 ca
BX	0582	9101 AV DU VERCORS	00 ha 04 a 73 ca
BX	0583	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 81 ca
BX	0584	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca
BX	0585	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca
BX	0586	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca
BX	0587	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca
BX	0588	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca
BX	0589	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca
BX	0590	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca
BX	0591	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca
BX	0592	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca
BX	0593	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 15 ca
BX	0594	9101 AV DU VERCORS	00 ha 00 a 11 ca

Total surface : 01 ha 47 a 75 ca

Le bien forme les lots numéros I et J du lotissement dénommé « CITE ROCHEGUDE ».

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur Jean-David ABEL, Adjoint Délégué à l'Urbanisme en date du 10 mai 2010 portant le numéro PA 026.281.10 R0001.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 5 juin 2025 par Maître Claire DURIEUX, Commissaire de Justice Associé de la SELARL Roxane BRENIER et Claire DURIEUX à ROMANS-SUR-ISERE, dont copie est donnée ci-après et duquel il ressort que les parcelles se composent de :

- deux bâtiments édifiés nommés Bâtiment B3 et Bâtiment B4 à usage de bureaux pour la rédaction dudit procès-verbal :
- Bâtiment B3 élevé sur rez-de-chaussée et quatre étages
- Bâtiment B4 élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et 3 étages

Les deux bâtiments se composent de : halls d'entrée, de bureaux, coins repas (cuisine), sanitaires, salles de chaufferie, salles de stockage, salles de réunions, Open Space

Tels au surplus que ledit bien existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS

I – L'ensemble des pièces constitutives du lotissement a fait l'objet d'un dépôt de pièces suivant acte reçu au rang des minutes de Maître BARNASSON, Notaire à ROMANS-SUR-ISERE, le 27 février 2012, contenant l'arrêté susvisé, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de [REDACTED], le 16 mars 2012 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED] suivi de dépôts complémentaires en date des :

- 14 mai 2013, publié le 24 mai 2013 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]
- 1^{er} juillet 2015, publié le 29 juillet 2015 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]
- 30 mai 2018, publié le 26 juillet 2018 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

II – Une servitude de passage d'une canalisation souterraine a été créée sur la parcelle BX 576 au profit de la Société ENEDIS (RCS 444 608 442), suivant acte reçu par Maître PEROT, Notaire à BOURG-LES-VALENCES, le 16 mars 2020, publié le 21 avril 2020 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

III – A l'acte acquisition reçu par Maître BARNASSON, Notaire à ROUANS-SUR-ISERE, les 5 et 20 juin 2018, il a été dit ce qui suit :

ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Le lotissement est soumis à l'obligation d'adhésion à l'Association Syndicale des Propriétaires des Parcelles à Usage Voisin et Espaces Verts, dite ASPPV, créée le 27 février 2012, dont l'objet est de gérer les parcelles à usage commun et les espaces verts du lotissement.

RELEVATION DES CHARGES D'ENTRETIEN

Les charges d'entretien et de réparation des parties communes des parcelles à usage commun sont réparties entre les membres de l'Association syndicale, les fonction de la ASPPV, telle que pour chacun des lots.

Cependant le lotisseur ne sera tenu d'assumer que la quote-part des seuls frais de gestion relatifs aux lots non utilisés restant sa propriété. Il en serait autrement si ledits lots venaient à être construits, loués ou soumis à bail à construction.

ENGAGEMENT D'ALIENATION A TITRE DE DOTATION

Aux termes de l'acte de dépôt de l'ensemble des pièces du lotissement reçu le 27 février 2012 par Maître BARNASSON, notaire à ROMANS SUR ISERE, dont il a été question ci-dessus le déposant a déclaré s'engager à l'aliénation à titre de dotation, au profit de l'ASSOCIATION SYNDICALE des propriétaires dudit lotissement des parcelles à usage commun ou à la Commune à première demande de cette dernière.

Le transfert de propriété a été subordonné à l'acquisition par ladite association syndicale de la personnalité juridique, c'est à dire après la réalisation des deux événements suivants :

- publication de ladite association
- réalisation de la première vente d'un lot

Les termes dudit « ENGAGEMENT D'ALIENATION A TITRE DE DOTATION » sont ci-après littéralement rappelés :

« Engagement du lotisseur

Par les présentes l'Etablissement dénommé [REDACTED], requérant aux présentes, s'engage à aliéner à titre de dotation et l'euro symbolique, à l'Association Syndicale les parcelles à usage de voirie et espaces verts, savoir les parcelles suivantes : section BX numéros 537, 539, 545 et 547, section BY numéros 471, 473, 475 et 477, ou à la Commune de ROMANS SUR ISERE si celle-ci en fait la demande.

- Réalisation de l'aliénation

L'aliénation dont l'Etablissement dénommé [REDACTED], requérant aux présentes, vient de prendre l'engagement, se réalisera automatiquement dès la constitution de l'Association Syndicale qui aura lieu du fait de la survenance des deux événements suivants :

- réalisation de la première vente d'un lot
- publication de l'Association Syndicale conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865

La réalisation de ces deux événements sera suivie de l'aliénation objet des présentes, qui sera constatée par un acte à recevoir par le Notaire associé soussigné.

Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance au profit de l'Association Syndicale auront lieu le jour de cette constatation.

- Conditions de l'aliénation :

Le jour où se réalisera ladite aliénation, celle-ci aura lieu aux conditions suivantes :

- L'Etablissement dénommé [REDACTED], requérant aux présentes, devra poursuivre les aménagements du lotissement conformément aux dispositions des pièces annexées au permis d'aménager et déposées au rang des minutes du notaire associé ainsi qu'il est dit ci-avant.

- Cette aliénation aura lieu sans autre garantie que celle de l'exécution desdits travaux de la part de l'Etablissement dénommé [REDACTED], requérant aux présentes, notamment quant à l'état du sol et du sous-sol ou encore de la différence entre la contenance et celle réelle, en plus ou en moins, faisant le profit ou la perte de l'acquéreur.

- L'Association devra souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les biens aliénés, sauf à s'en déprendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'Etablissement dénommé [REDACTED], requérant aux présentes, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- L'Association devra supporter à compter de l'entrée en jouissance tous les impôts et charges de toutes natures auxquelles les biens objet des présentes, peuvent et pourront être assujettis.

- Elle devra continuer tout traité d'abonnement aux eaux, gaz et électricité qui auront pu être contractés par l'Etablissement dénommé [REDACTED], requérant aux présentes, relativement aux biens cédés."

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au VENDEUR de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, L'ACQUEREUR confère, par ces mêmes présentes au VENDEUR le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend LE BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

L'ACQUEREUR investit LE VENDEUR de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et

nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, L'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au VENDEUR pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au VENDEUR dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par LE VENDEUR.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par LE VENDEUR sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, L'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge du VENDEUR et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, L'ACQUEREUR donne tous pouvoirs au VENDEUR pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au VENDEUR dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par LE VENDEUR.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourront être payées à ces tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par LE VENDEUR sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, L'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge du VENDEUR et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par L'ACQUEREUR, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le présent acte emporte, outre les obligations prévues ci-dessus, les obligations suivantes :

- Celles de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité entraîne la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

- Celles de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles devenant alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir exploité une installation soumise à autorisation ou enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Un audit environnemental a été effectué par la société ALIOS INGENIERIE, sise à CHATEAU-NEUF SUR ISERE (26100), Quartier Beauregard, le 21 juin 2012, dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.

Les conclusions de cet audit sont les suivantes :

"Aucune pollution potentielle n'a été notée lors des sondages. L'état du milieu est donc compatible avec l'usage prévu, soit la construction d'un immeuble de bureaux."

Suivant courrier de la Commune de ROMANS en date du 6 juin 2012, dont une copie demeure annexée aux présentes après mention, il est précisé ce qui suit :

"Je vous confirme que l'entreprise (Cheval) avait à sa charge la démolition de l'ensemble des bâtiments y compris l'enlèvement de toutes les fondations, réseaux extérieurs. Il a été procédé à la neutralisation des réseaux EDF, Eau et France Telecom ; de même, trois cuves ont été neutralisées avant d'être évacuées. La plateforme a été ensuite remblayée par un matériau en tout venant 0/80."

Suivant attestation en date du 26 avril 2012, dont une copie demeure annexée aux présentes après mention, le VENDEUR atteste que les biens objet des présentes sont "à sa connaissance sains, et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune pollution".

ANCIENNE INSTALLATION CLASSEE

Il est ici précisé qu'antérieurement, les biens objets des présentes étaient exploités par :

La société [REDACTED] société anonyme dont le siège social est à [REDACTED], identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED]

Pour une activité de "moulinage de fils"

Ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Préfecture de la Drôme en date du 3 mai 2012, demeuré ci-annexé.

Cette installation a fait l'objet auprès de Monsieur le Préfet du Département d'une déclaration n° 63/58 en date du 25 mars 1993 et n° 91/08 en date du 31 mars 1993.

La procédure a été régulièrement publiée et n'a fait l'objet d'aucun recours, ainsi déclaré.
Cette installation ne présentait pas "un risque spécifique de pollution".

L'activité a cessé le 13 mars 2002, cette cessation a fait l'objet d'une déclaration en préfecture et a entraîné des travaux de remise en état du site, de manière qu'il ne puisse plus présenter de dangers pour la sécurité des personnes et de l'environnement.

Les travaux de remise en état ont été les suivants :

- vidange et dégazage de la cuve de stockage du fuel par la société SARP CENTRE EST, ainsi qu'il résulte d'un constat en date du 6 août 2004.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent et ce, sans aucun recours contre le poursuivant ou son avocat.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Jean-Yves BARNASSON, Notaire à ROMANS-SUR-ISERE, ls 5 et 20 juin 2018.

En la personne de la Société [REDACTED] partie saisie

Le bien, objet de la présente vente, appartiennent à la Société [REDACTED] susdénommée, pour les avoir acquis, de :

- L'Etablissement dénommé [REDACTED] Etablissement Public Local à caractère industriel ou commercial, identifié au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED].

Selon acte reçu par Maître Jean-Yves BARNASSON, Notaire à ROMANS-SUR-ISERE, le 20 juin 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de [REDACTED] le 5 juillet 2018 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED], suivi d'une reprise pour ordre publiée le 2 août 2019 sages [REDACTED] référence [REDACTED]

Moyennant le prix principal de 728 569,98 euros Taxe sur la Valeur Ajoutée payé comptant et quittancé audit acte

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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 – MODALITES 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 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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 opposables 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.

127 sk

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 : ENCHERES

ARTICLE 8 – 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 9 – 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 3.000 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

13^u 26

ARTICLE 10 – 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 11 – 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 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 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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

Maniolo

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 AMIALE 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 FORCEE

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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – 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, 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.

15^{es} 10^{ks}

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-ACQUEREURS

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 POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 – 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.

16 a note

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

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-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 PROPRIETE

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 CREANCIER 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.

17^{me} = 17

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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – 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 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 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000 €)

Fait et rédigé à VALENCE, le

Par le Cabinet GPS AVOCATS, représenté par Maître Florence SERPEGINI, Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

18^{me}

AFFAIRE :

RG n° :

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de VALENCE
et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, le Cabinet GPS AVOCATS, représenté par Maître
Florence SERPEGINI, Avocat de la
poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie :

1°/ du procès-verbal de description établi le 5 juin 2025 par Maître
Claire DURIEUX, Commissaire de Justice Associé de la SELARL
Roxane BRENIER et Claire DURIEUX à ROMANS-SUR-ISERE.

2°/ du dossier technique établi par la Société ADI (Agence du
Diagnostic Immobilier), comprenant :

- les certificats de superficie
- le diagnostic de performance énergétique
- l'état parasitaire
- l'état des risques et pollutions

Et Maître Florence SERPEGINI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,
sous toutes réserves.

AFFAIRE : [REDACTED]

RG n° :

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de VALENCE
et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, le Cabinet GPS AVOCATS, représenté par Maître
Florence SERPEGINI, Avocat de la [REDACTED]
poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie du cahier
du Lotissement «CITE ROCHEGUDE». Etabli par Maître
BARNASSON, Notaire à ROMANS-SUR-ISERE, publié le 16 mars
2012 volume 2012 P numéro 3622.

Et Maître Florence SERPEGINI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,
sous toutes réserves.