



22, Grand'Place
62000 ARRAS
Tel. 03 20 91 65 79

40, Rue Pasteur
59110 LA MADELEINE (Cabinet secondaire)
Tel. 03 20 91 65 79

secretariat@avocats-wibault.fr

*Affaire : SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES ès qualité de Liquidateur Judiciaire de
FXW/GF/AC
TJ AGEN (JEX)*

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Audience d'adjudication : Jeudi 16 Mars 2023 à 14 Heures 30

Une villa de plain-pied sise sur la commune de BOE (Lot et Garonne), 8, Impasse de la Glacière, cadastrée section AY n°119 pour une contenance de 11a65ca.

PROPRIETE DE :

A LA DEMANDE DE :

La SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, société d'exercice libérale à responsabilité limitée au capital social de 5.000,00 € immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 841 176 290 dont le siège social est situé 58 Avenue Guynemer (59700) MARCQ EN BAROEUL, prise en la personne de **Maître Michaël ARAS**, ès qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur

Désignée à cette fonction suivant décision rendue par le Tribunal Judiciaire de LILLE en date du 01 octobre 2021.

Ayant pour Avocat la SELARL WIBAULT AVOCAT, représentée par Maître François-Xavier WIBAULT, Avocat inscrit au barreau d'Arras, domicilié en cette qualité au sein de son Cabinet secondaire au 40, rue Pasteur – 59110 LA MADELEINE.

Et pour Avocat constituée Maître Yves TANDONNET Avocat au Barreau d'AGEN, domicilié en cette qualité au 18 Rue Diderot – BP 20087 – 47003 AGEN CEDEX qui se constitue et continuera d'occuper pour elle sur le présent acte et ses suites.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES

ENONCIATIONS LIMINAIRES

Par jugement en date du 16 avril 2021, le Tribunal Judiciaire de LILLE a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de _____ et a désigné en qualité de mandataire judiciaire la SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Michaël ARAS.

Par jugement en date du 01 octobre 2021, le Tribunal Judiciaire de LILLE a prononcé la conversion de la procédure de redressement judiciaire ouverte à l'encontre de _____ en liquidation judiciaire et a désigné en qualité de liquidateur judiciaire la SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Michaël ARAS.

Qu'il dépend notamment de l'actif de la liquidation judiciaire de _____, un immeuble situé à BOE (Lot et Garonne), 8, Impasse de la Glacière et figurant à la matrice cadastrale sous la référence :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AY	119	8 IMPASSE DE LA GLACIERE	00ha11a65ca

Suivant Ordonnance en date du 12 septembre 2022, Madame Aurélie VERON, Juge-commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Vincent TETTART autorisait la SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Michaël ARAS *ès qualité* de Liquidateur Judiciaire à poursuivre la vente en la forme des saisies-immobilières et à la barre du Tribunal Judiciaire de AGEN, dudit bien immobilier, sur la mise à prix de 75.000,00 € (Soixante-quinze mille euros) avec faculté de baisse du quart à défaut d'enchères, puis du tiers en cas de nouvelle carence d'enchères, sur la mise à prix d'origine.

L'Ordonnance a été dûment notifiée et a été publiée aux services de la publicité foncière de AGEN 1, le 9 novembre 2022, sous la référence 4704P01 volume 2022S numéro 32.

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- Copie de la requête et de l'Ordonnance rendue le 12 septembre 2022,
- Copie de l'état hypothécaire hors formalités en date du 12 avril 2022,
- Copie de l'état hypothécaire sur formalités en date du 14 novembre 2022.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal descriptif a été dressé le 05 décembre 2022 par la SAS VIGUIER PAPOT TACCONI, Commissaires de Justice à AGEN intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation de plain-pied d'une superficie de 82,71 m², de construction récente et parfaitement entretenue, dans un lotissement également de construction récente.

La maison est occupée par Madame Laure SALLIBARTAN et Monsieur Quentin ESPINOSA, colocataire, suivant bail à effet au 17 août 2022, moyennant un loyer mensuel de 735,00 €.

SEJOUR/CUISINE :

La porte d'entrée du logement ouvre directement sur le séjour avec le coin cuisine.

Tous les murs sont en peinture blanche neuve, en parfait état, sauf dans le coin cuisine où les murs sont recouverts d'une peinture couleur crème.

Au sol, un carrelage marbré blanc.

Deux radiateurs électriques dans l'espace séjour et un petit radiateur dans l'espace cuisine.

Le coin cuisine comporte, un évier avec deux bacs, meuble de cuisine.

Présence d'une porte fenêtre deux ouvrants, PVC blanc, double vitrage.

Une porte ouvre sur le garage.

COULOIR DE DISTRIBUTION :

Au sol, un carrelage marbré blanc. Tous les murs sont en peinture blanche.

Le couloir dessert trois chambres, une salle de bain et un WC.

CHAMBRE N°1 :

Elle se situe à droite dans le couloir avec au sol un carrelage, les murs en peinture blanche et un placard mural avec deux portes coulissantes.

Présence d'une fenêtre châssis PVC, double vitrage avec volets bois sur l'extérieur, un radiateur électrique.

CHAMBRE N°2 :

Au sol un carrelage, les murs en peinture blanche.

Présence d'une fenêtre châssis PVC, double vitrage avec volets bois sur l'extérieur, un radiateur électrique.

WC :

Le sol est carrelé. Présence d'un cabinet de toilette, une trappe d'accès aux combles non aménagés et bouche VMC.

CHAMBRE N°3 :

Elle se situe à gauche au bout du couloir avec au sol un carrelage, les murs en peinture blanche et un placard mural avec deux portes coulissantes.

Présence d'une fenêtre châssis PVC, double vitrage avec volets bois sur l'extérieur, un radiateur électrique.

SALLE DE BAIN :

Le sol est carrelé, les murs en peinture blanche avec carrelage jusqu'à hauteur d'environ 2m.

Présence d'une ventilation mécanique.

GARAGE :

Le sol est constitué d'une dalle en béton, les murs sont en briques brutes, porte de garage basculante.

La désignation des biens immobiliers qui précède est donnée par l'Avocat poursuivant d'après les renseignements recueillis dans le procès-verbal de description ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité.

Les adjudicataires éventuels devront, faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées audit procès-verbal de description.

En conséquence, aucun recours de ces chefs ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant, ni à l'encontre de leur Avocat, rédacteur du présent cahier des charges et conditions de vente.

CADASTRE

Ce bien figure à la matrice cadastrale de la commune de BOE sous la relation suivante :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AY	119	8 IMPASSE DE LA GLACIERE	00ha11a65ca

ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant aux saisis.

A titre de simples informations, sont fournis les renseignements ci-après et ce sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil.

ETAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE

De l'état hypothécaire hors formalités du 12 avril 2022 et de l'état hypothécaire sur formalités du 14 novembre 2022, il en ressort que l'immeuble est grevé des inscriptions suivantes :

- **BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE**, au domicile élu dans l'inscription du privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle en date du 15 janvier 2010 publiée aux Services de la Publicité Foncière d'Agen 1, le 15 mars 2010 sous la référence 4704P01 2010V408, en l'Etude de Maître Romain LANDAIS, Notaire, sise 60, avenue de la Côte d'Argent - 33380 BIGANOS.
- **Société BONANZA**, au domicile élu dans l'inscription du privilège du vendeur en date du 15 janvier 2010 publiée aux Services de Publicité Foncière d'Agen 1, le 15 mars 2010 sous la référence 4704P01 2010V409, en l'Etude de Maître Romain LANDAIS, Notaire, sise 60, avenue de la Côte d'Argent - 33380 BIGANOS.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Indépendamment du paiement, en sus du prix d'adjudication et des frais préalables à la vente de l'immeuble adjudgé, l'acquéreur devra éventuellement faire son affaire personnelle du règlement de la taxe à la valeur ajoutée exigible en vertu de l'article 27 de la Loi du 15 mars 1963, à raison de l'adjudication et au cas où celle-ci s'y trouverait soumise.

Il devra, dans ce dernier cas, souscrire à cet effet dans le mois de ladite adjudication, la déclaration prévue à l'article 14 du Décret 63-674 du 09 juillet 1963.

PRIVILEGE DU TRESOR

Sont littéralement retranscrits ci-après, les dispositions de l'art. 1920 du Code général des impôts.

1. Le privilège du Trésor en matière de contributions directes et taxes assimilées s'exerce avant tout autre sur les meubles et effets mobiliers appartenant aux redevables en quelque lieu qu'ils se trouvent. Ce privilège s'exerce, lorsqu'il n'existe pas d'hypothèques conventionnelles, sur tout le matériel servant à l'exploitation d'un établissement commercial, même lorsque ce matériel est réputé immeuble par application des dispositions de l'article 524-1 du Code civil.

2. Le privilège établi au 1 s'exerce en outre :

1° Pour la fraction de l'impôt sur les sociétés due à raison des revenus d'un immeuble, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de cet immeuble ;

2° Pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution.

3. Le privilège institué par les 1 et 2 peut être exercé pour le recouvrement des versements qui doivent être effectués par des contribuables en exécution de l'article 1664 avant la mise en recouvrement des rôles dans lesquels seront comprises les impositions en l'acquit desquelles les versements seront imputés et dès l'exigibilité desdits versements.

4. Le privilège institué par le 1 peut être exercé pour le recouvrement des acomptes qui doivent être versés en l'acquit de l'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues par l'article 1668.

5. Le privilège peut être exercé pour le recouvrement de l'imposition forfaitaire annuelle des sociétés instituées par l'article 233 septies.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'exercice éventuel de ce privilège par l'administration fiscale au titre des taxes qui pourraient rester dues par l'ancien propriétaire, et à son encontre, sans aucun recours contre la partie poursuivante ni son conseil, ni pouvoir prétendre à une indemnisation du prix.

MONTANT DES ENCHERES

Les enchères doivent être portées par le ministère d'un Avocat inscrit au Barreau de AGEN.

Chaque enchère doit être portée pour un montant minimum de **DEUX CENTS EUROS (200,00 €)**, sauf décision contraire du Juge de l'Exécution assurant l'audience des ventes.

LOGEMENT DECENT

L'adjudicataire, prenant l'immeuble dans l'état où il se trouve, sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, ni prétendre à garantie, fera son affaire personnelle de la mise en conformité des locaux et des équipements, comme de l'exécution de tous travaux nécessaires pour répondre, en cas de location d'une partie à usage d'habitation, à la notion de logement décent, ne laissant pas apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté d'éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, le tout conformément aux dispositions de l'article 06 de la Loi du 06 juillet 1989 sur les rapports locatifs.

Suit le cahier des charges des conditions générales de la vente

Chapitre II : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant 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.

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

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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 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 : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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 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 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, 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 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 PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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 trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, 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 ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du 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-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE 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 service de la publicité foncière 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 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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 PROPRIÉTÉ

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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

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, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – 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.

Chapitre VI : Mise à prix

Indépendamment des clauses et conditions particulières et générales qui précèdent, les enchères seront poursuivies sur la mise à prix de :

75.000,00 €

(SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS)

avec faculté de baisse du quart à défaut d'enchères, puis en cas de nouvelle carence d'enchères sur une baisse d'un tiers par rapport à la mise à prix d'origine.

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 14 Décembre 2022

François-Xavier WIBAULT
Avocat

