
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Que dépose au greffe du Tribunal Judiciaire de SOISSONS Maître Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS, pour servir à la vente aux enchères publiques par licitation d'une maison d'habitation sise 74, Rue Principale à ROZET SAINT-ALBIN (02210), cadastrée section B, n° 426, Lieudit « 74, Rue Principale », pour une contenance de 02 a 45 ca et section ZC, n° 43, Lieudit « Grand Marais de Rozet Ouest », pour une contenance de 13 a 49 ca, d'une contenance totale de 15 a 94 ca.

Sur la mise à prix de :

40 000 € (QUARANTE MILLE EUROS)
avec possibilité de baisse de mise à prix en cas de carence d'enchère :
d'un quart, soit ramenant la mise à prix à 30 000,00 € (TRENTÉ MILLE EUROS)
puis d'un tiers, ramenant la mise à prix à 20 000,00 € (VINGT MILLE EUROS)

Audience d'adjudication du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SOISSONS

Du Mardi 28 Février 2023 à 10 h 00

1^{ère} PARTIE –

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à l'encontre de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Et aux requête, poursuites et diligences de :

La SELARL EVOLUTION, société d'exercice libérale à responsabilité limitée de mandataires judiciaire au capital de 50 000 €, immatriculée au RCS de SAINT-QUENTIN sous le numéro 504 058 421, dont le siège social se situe 54 Rue Victor Hugo à AMIENS (80000) et agissant en son établissement situé 11 Place de l'Hôtel de Ville à SOISSONS (02200) **en la personne de Maître Guillaume RANDOUX**, mandataire judiciaire, en qualité de liquidateur judiciaire de [REDACTED]

[REDACTED]

Ayant pour Avocat, Maître Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS, demeurant 32 avenue de Soissons à CHÂTEAU THIERRY (02400), laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites et en l'étude de laquelle domicile est élu pour recevoir toutes notifications et significations relatives à la présente procédure,

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

Par jugement rendu en matière de surendettement en date du 20 Novembre 2018 publié au BODACC le 24 novembre 2018, le Juge des contentieux de la protection de SOISSONS a ordonné l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel à l'égard de [REDACTED].

Par jugement en date du 19 Novembre 2019, il a ordonné la liquidation judiciaire à l'égard de cette dernière et désigné Maître Guillaume RANDOUX en qualité de liquidateur.

Par jugement rendu en matière de surendettement en date du 19 Aout 2019 publié au BODACC le 27 Aout 2019, le Juge des contentieux de la protection de SOISSONS a ordonné l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel à l'égard de [REDACTED].

Par jugement en date du 18 Aout 2020 il a ordonné la liquidation judiciaire à l'égard de ce dernier et désigné Maître Guillaume RANDOUX en qualité de liquidateur.

Il dépend de l'actif desdites liquidations les biens immobiliers, ci-après désignés, à savoir :

COMMUNE DE ROZET-SAINT-ALBIN **(Aisne)**

Une maison d'habitation, inoccupée, sise 74 rue Principale, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, salle à manger, dégagement, cuisine,
- À l'étage : palier, trois chambres, WC, salle de bains, débarras
- Garage
- Jardin
- Cave

D'une surface habitable de 83,44 m²

Lieudit « 74 rue Principale » cadastré section B n° 426 pour 02 a 25 ca

Lieudit « Grand Marais de Rozet Ouest », cadastré section ZC n° 43 pour 13 a 49 ca,

Ainsi qu'il résulte de la matrice cadastrale par le Centre des impôts fonciers de LAON le 8 novembre 2022

Tel et au surplus que ledit bien s'étend, se poursuit et se comporte tant dans son état actuel qu'ultérieur au jour de la vente, avec toutes ses aisances et dépendances, augmentations de superficie ou de construction, et tous immeubles par destination, éléments d'équipement, installations, agencements, sans aucune exception ni réserve.

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 7 novembre 2022 par SELARL BRUNO BELLANGER - ANNE-GAELLE RICHARD, Huissiers de Justice à SOISSONS, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ledit bien est frappé des inscriptions hypothécaires suivantes :

Inscription de privilège de prêteur de dernier au profit de la CAISSE REGIONNALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU NORD EST du 07 11 2001 Volume 2001 V n° 1065, pour sûreté de 350 000 francs (53 357.16 €) en principal et 70 000 francs (10 671.43 €) en accessoires ayant date extrême d'exigibilité au 01.10.2028

Inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de la SNVB devenue le CIC EST du 09.01.2008 Vol 2008 V n°19, pour sûreté de 82 000,00 € en principal et 16 400,00 € en accessoires ayant date extrême d'exigibilité au 10.12.2024

Hypothèque judiciaire au profit de la banque CIC EST du 23.01.2012 volume 2012 V 108 pour sûreté de 5 432.56 € en principal ayant date extrême d'exigibilité au 20.01.2022 renouvelée le 09.11.2021 pour sûreté de 5 158.34 € ayant date extrême d'exigibilité au 08.11.2031

Par commandement de saisie immobilière en date du 20 avril 2011 publié au service de la publicité foncière de CHATEAU-THIERRY le 16 juin 2011, 0204P31 Vol 2011 S n° 16, la Banque CIC EST a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de [REDACTED]

Par ordonnance en date du 27 Mars 2012, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de SOISSONS a suspendu la procédure de saisie immobilière en raison d'une situation de surendettement pendant toute la durée de l'exécution du plan, laquelle a été mentionnée en marge du commandement de saisie immobilière au service de la publicité foncière de CHATEAU-THIERRY le 19 avril 2012, 0204P31, volume 2012 D 2145.

Le CIC EST a fait proroger les effets du commandement de saisie immobilière par jugements en dates des 21 mai 2013 mentionné le 04 Juin 2013 volume 2013 D 1930, 21 Avril 2015 mentionné le 24 Avril 2015 volume 2015 D 1708, 28 Février 2017 mentionné le 10 Mars 2017 volume 2017 D 874, 29 Janvier 2019 mentionné le 13 Février 2019 volume 2019 D 641 et 11 Décembre 2020 mentionné le 31 Décembre 2020 volume 2020 D 5304.

Le 4 Juin 2022, la SELARL EVOLUTION agissant en la personne de Maître Guillaume RANDOUX, mandataire judiciaire aux liquidations de [REDACTED], a déposé auprès du Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de SOISSONS, une requête tendant à obtenir, en application des dispositions de l'article R 742-31 du Code de la consommation, que la vente des immeubles dont s'agit soit reprise sur ses poursuites et que, la mise à prix et les conditions essentielles ainsi que les modalités de la publicité en soient fixées.

Sur cette requête, il a été rendu un jugement le 8 septembre 2022, dont la teneur suit :

« Statuant par jugement réputé contradictoire, en dernier ressort et rendu public par sa mise à disposition au Greffe,

Autorise la reprise de la vente par adjudication, dans les conditions fixées par les titres I et II du Livre III du code des procédures civiles d'exécution et par les articles R 742-31 et suivants du code de la consommation, de l'immeuble situé à ROZET-SAINT-ALBIN (02) au 74, rue Principale cadastré section B n° 426 lieudit « 74, Rue Principale » avec une contenance de 02 a 45 ca, appartenant à [REDACTED]

Fixe la mise à prix du bien immobilier précité à la somme de 40 000 euros ;

Dit que la vente pourra se faire sur une mise à prix diminuée d'un quart soit à 30 000 euros à défaut d'enchère sur la mise à prix d'origine, puis d'un tiers sur la dernière mise à prix soit à 20 000 euros, en cas de carence sur cette première baisse ;

Dit que le présent jugement sera publié, à la diligence du liquidateur, au service chargé de la publicité foncière du lieu de situation du bien, que le liquidateur commettra sous quinzaine un huissier de justice aux fins d'établir un procès-verbal de description des lieux mis en vente dans les conditions des articles R322-1 à R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, qu'il établira dans les deux mois suivant apposition dette mention un cahier des conditions de vente et le déposera au greffe du juge chargé des saisies immobilières, et qu'il avisera les parties de la date de l'audience d'adjudication qui sera fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant celle de l'avis ;

Désigne la SELARL BELLANGER RICHARD, huissiers de justice à SOISSONS et dit qu'elle pourra pénétrer les lieux ci-dessus afin de dresser procès-verbal de description dans les conditions des articles L142-1 et suivants et L322-2 du code des procédures civiles d'exécution et qu'il pourra se faire assister d'un serrurier et de la force publique, conformément à l'article L142-1 du même code ;

Dit que l'huissier pourra se faire assister d'un technicien en vue d'effectuer de nouveaux diagnostics techniques conformément à la loi, que l'immeuble soit occupé par les propriétaires ou par des locataires ;

Dit que le liquidateur ou tout huissier territorialement compétent et requis par lui, organisera les visites éventuelles en accord avec le débiteur et en les regroupant afin de réduire le nombre, et qu'à défaut pour le débiteur de permettre la visite de l'immeuble, un huissier de justice requis pourra procéder à l'ouverture des portes avec l'aide d'un serrurier dans les conditions prévues aux articles L142-3 et L142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

Rappelle que les frais et dépens seront avancés par l'État au titre des frais de justice et seront récupérés sur le produit de la vente dans les conditions prévues à l'article R742-42 du code de la consommation ;

Dit que le présent jugement sera notifié aux parties par les soins du Greffe et qu'une copie sera adressée par lettre simple à Maître Guillaume RANDOUX, ès qualité de liquidateur judiciaire. »

Ce jugement a été notifié à :

. Maître Guillaume RANDOUX, liquidateur

[REDACTED]

Il sera demandé à la Cour de cassation de délivrer un certificat de non-pourvoi de ce jugement à l'expiration du délai.

Il sera joint au cahier des conditions à réception.

Ce jugement de reprise a été mentionné en marge de la copie du commandement au Service de la Publicité Foncière de LAON le 03 novembre 2022, 0204P01 volume 2022 D 27229.

Il est joint au présent cahier des conditions de vente.

Pièces jointes au cahier des conditions de vente

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est joint au présent cahier des conditions de vente l'état hypothécaire sur formalité certifié à la date de la publication de l'ordonnance.

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 07 novembre 2022 par Maître Jean-Baptiste FOURNAISE, huissier membre de la SELARL BELLANGER RICHARD, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble saisi appartient à [REDACTED] pour l'avoir acquis suivant acte de Me Christian BEMPEL, notaire à LA FERTE MILON, en date du 2 octobre 2001 publié à la conservation des hypothèques de CHÂTEAU-THIERRY le 7 novembre 2001, 0204P31, Volume 2001 P n° 3253.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques établi le 07 novembre 2022 par le Cabinet AGENDA DIAGNOSTICS AISNE dont le siège est sis à SOISSONS (02200), 10 Boulevard Paul Doumer, est annexé ci-après.

Il est, en outre, précisé les informations complémentaires suivantes, à savoir :

TERMITES

L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en bon ou mauvais état, présence de termites ou autres insectes xylophages.

La Mairie de ROZET SAINT ALBIN a été interrogée sur ce point mais à ce jour, aucune réponse n'a été donnée.

MERULES

L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en bon ou mauvais état, présence de mэрule.

La Mairie de ROZET SAINT ALBIN a été interrogée sur ce point mais à ce jour, aucune réponse n'a été donnée.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

La Mairie de ROZET SAINT ALBIN a été interrogée sur ce point mais à ce jour, aucune réponse n'a été donnée.

AMIANTE

S'agissant d'un immeuble comportant un seul logement, il est exclu de l'application de la loi du 13 décembre 2000 et des décrets des 7 février 1996, 13 septembre 2001 et 3 mai 2002.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Il est joint le constat de repérage amiante établi par le CABINET D'EXPERTISE AGENDA AISNE dont le siège est 10 boulevard Paul Doumer 02200 SOISSONS.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il a été demandé un certificat d'urbanisme le 31 octobre 2022 à la Mairie de ROZET SAINT ALBIN. La mairie a délivré un récépissé de dépôt le 04 novembre 2022 n° CU 002662S0009.

Il sera joint au cahier des conditions dès réception.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

AUDIENCE D'ADJUDICATION

La date de l'adjudication est fixée au :

MARDI 28 FEVRIER 2023 à 10 H 00

à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SOISSONS conformément aux dispositions de l'article R 742-34 du Code de la consommation.

ENCHERES ET MISE À PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la somme de :

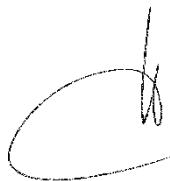
40 000 € (QUARANTE MILLE EUROS)
avec possibilité de baisse de mise à prix en cas de carence d'enchère :
d'un quart, soit ramenant la mise à prix à 30 000,00 € (TRENTE MILLE EUROS)
puis d'un tiers, ramenant la mise à prix à 20 000,00 € (VINGT MILLE EUROS)

- enchère minimum de MILLE EUROS (1 000 €)

Pour lesdits biens être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur, en sus de ladite mise à prix, et en outre aux clauses et conditions du présent cahier des conditions.

Fait et rédigé à CHATEAU THIERRY,
Le 13 décembre 2022

Avocat poursuivant, Me Karine CORROY



2^{ème} PARTIE

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles R 743-33 et suivants du code de la consommation et celles du code des procédures civiles d'exécution relatives à la vente des biens immobiliers sur saisie immobilière.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION 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 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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. À défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

À défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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 au compte séquestre de Madame ou Monsieur Le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de SOISSONS en vue de sa consignation la totalité du prix de l'adjudication augmenté des intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement.

Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement à peine de réitération des enchères.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés 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.

À défaut de paiement dans les conditions et délai ci-dessous, l'acquéreur s'expose à une réitération des enchères telle que décrite à l'article 10 du présent cahier.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 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 donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus

du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au 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 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

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 19 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble par simple requête. Le juge de l'exécution ordonne la radiation des inscriptions par ordonnance que l'acquéreur transmet au service de la publicité foncière.

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.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019)

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

ARTICLE 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

Ainsi fait et dressé par Me Karine CORROY, Avocat du créancier poursuivant,

A CHATEAU THIERRY,

Le 13 décembre 2022

