

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de Valence, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

## EN LA FORME PRESCRITE EN MATIÈRE DE SAISIES IMMOBILIÈRES

### EN UN LOT :

Sur la Commune de LA REPARA AURIPLES (Drôme - 26400) Lieudit Bouchassagne :

**Une propriété comprenant divers bâtiments et terrain attenant,**

Figurant au cadastre sous les références suivantes : Section 265A numéros 69, 70, 228, 229.

**ETANT PRECISE** que ce bien fait l'objet :

- d'un bail commercial en date du 18 septembre 2006 au profit de la Société PRIEURETOU ;
- d'un bail commercial en date du 18 septembre 2006 au profit de la société BOUCHASSAGNE ;

### AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

- la SELARL ATHENA (anciennement dénommée SELARL BELHASSEN-STEINER), prise en la personne de Maître Camille STEINER, Mandataires Liquidateurs près les Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de PARIS, sont le siège social est 76 Rue du Faubourg Saint-Denis 75010 PARIS (et son établissement secondaire 16, rue Cordelle - 49100 ANGERS), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 802 989 699, agissant en qualité de Mandataire Liquidateur à la liquidation judiciaire de:

▫ la Société dénommée SCI LES SOURCES, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social est 49100 ANGERS - 28, rue Guitet, identifiée au SIREN sous le numéro 491 220 760 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS, représentée par son gérant, Monsieur Jean-François CHARPENET, domicilié en cette qualité audit siège.

Fonctions auxquelles elle a été nommée par suite :

. d'un jugement rendu le 01 février 2017 par le Tribunal de Commerce de ANGERS qui a prononcé la liquidation judiciaire de la société dénommée SCI LES SOURCES, et nommé la SELARL BELHASSEN-STEINER, prise en la personne de Maître Camille STEINER, Liquidateur.

Ayant pour Avocat :

**Maître Aurélien GOGUET**  
Avocat à la Cour  
SELARL Aurélien GOGUET Avocat  
1 Avenue Jeanne d'Arc  
49100 ANGERS  
Tél. : 02.41.34.16.50  
E-mail : goguet@avocats-goguet.fr

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

## ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

La présente vente est poursuivie EN VERTU de l'ordonnance rendue par Monsieur Jean-Paul GODINEAU, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de ANGERS (49100) et à la liquidation judiciaire de la Société dénommée SCI LES SOURCES, en date du 18 mars 2020, ladite ordonnance n'ayant fait l'objet d'aucune opposition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Valence 1, en date de dépôt du 7 juillet 2020 Volume 2020 S numéro 43,

dont les textes sont ci-après donnés :

*Nous, Jean-Paul GODINEAU, Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI LES SOURCES,*

*VU la requête qui précède et les motifs y exposés,*

*VU les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 à R 642-29-2 du Code de Commerce.*

*La Société Civile Immobilière LES SOURCES, régulièrement convoquée,*

*Maître Camille STEINER, es qualité, entendue en ses explications,*

**AUTORISONS** la requérante à faire procéder à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés en ladite requête, savoir :

### DESIGNATION

Sur la Commune de LA REPARA AURIPLES (DROME-26400) Lieudit Bouchassagne :

**Une propriété comprenant divers bâtiments et terrain attenant, figurant au cadastre savoir :**

SECTION	NUMERO	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
265	69	Bouchassagne	00ha 18a 57ca
265	70	Bouchassagne	00ha 14a 07ca
265	228	Bouchassagne	00ha 01a 87ca
265	229	Bouchassagne	01ha 27a 11ca
<b>TOTAL SURFACE</b>			<b>01ha 61a 62ca</b>

En UN LOT, à la Barre du Tribunal de Grande Instance de VALENCE, et par :

La **SELARL BARD Vincent**, Avocat au Barreau de Valence (12, Faubourg Saint-Jacques - 26000 VALENCE - Tél. : 04.74.24.55.31-Fax : 04.75.62.09.36 - (E-mail : [cabinet@bard-avocats.fr](mailto:cabinet@bard-avocats.fr)),

Avocat que nous commençons à cet effet,

Et sur la mise à prix que nous fixons à :

**□ 800.000 € - HUIT CENT MILLE EUROS**

Ladite mise à prix pouvant être baissée d'un quart en cas de carence d'enchères

ETANT PRECISE que ce bien fait l'objet de :

1) d'un bail commercial en date du 18 septembre 2006 (ci-après annexé) au profit de la Société PRIEURETOU, pour la partie de l'immeuble ci-après désigné :

<b>NIVEAU</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Niveau 0</b>	une cuisine	26,60 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 1</b>	escalier d'accès et dégagement	37,15 m <sup>2</sup>
	deux chambres	86,40 m <sup>2</sup>
	une chambre avec salle de bains et wc attentants	40,00 m <sup>2</sup> 13,10 m <sup>2</sup>
	une suite	52,20 m <sup>2</sup>
	une chambre	21,30 m <sup>2</sup>
	une chambre	20,80 m <sup>2</sup>
	une chambre	18,90 m <sup>2</sup>
	une chambre	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 2</b>	escalier d'accès et dégagement	15,40 m <sup>2</sup>
	pigeonnier	03,40 m <sup>2</sup>
	grenier	22,70 m <sup>2</sup>
	une chambre en deux parties avec bains	56,60 m <sup>2</sup> 08,00 m <sup>2</sup>
	escalier d'accès et bureau	24,50 m <sup>2</sup>

2) d'un bail commercial en date du 18 septembre 2006, ci-après annexé, au profit de la société BOUCHASSAGNE, pour la partie de l'immeuble ci-après désigné :

<b>NIVEAU</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Extérieur</b>	cour intérieure	500,00 m <sup>2</sup>
	piscine	104,00 m <sup>2</sup>
	pool house	60,00 m <sup>2</sup>
	parking	400,00 m <sup>2</sup>
	terrain de pétanque	150,00 m <sup>2</sup>
	terrain attenant aux constructions (verger, potager)	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 0</b>	Une chambre	66,70 m <sup>2</sup>
	Une chambre	57,40 m <sup>2</sup>
	une cuisine	26,20 m <sup>2</sup>
	un cellier	26,70 m <sup>2</sup>
	un salon	114,00 m <sup>2</sup>
	Une salle à manger	79,00 m <sup>2</sup>
	Une chaufferie	15,20 m <sup>2</sup>
	Une buanderie	37,00 m <sup>2</sup>
	Une remise	13,00 m <sup>2</sup>
	Une salle de bains-WC	
	Escalier d'accès et dégagement	19,40 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 1</b>	Une chambre	41,00 m <sup>2</sup>
	Une chambre	41,00 m <sup>2</sup>
	Une chambre	57,80 m <sup>2</sup>

**AUTORISONS** la requérante à encaisser le prix, en donner quittance avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toutes mainlevées et radiations, payer les créanciers inscrits et privilégiés ;

**DÉSIGNONS** : SCP Fabienne ROCHER et Juliette PECCARD  
Huissiers de Justice associés  
3 avenue Georges Clémenceau  
26400 CREST France  
Tél. 04.75.25.05.75. - Fax : 04.75.76.74.95.  
Par mail : [scp.rocher.peccard@huissier-justice.fr](mailto:scp.rocher.peccard@huissier-justice.fr)

Huissier de Justice pour effectuer le procès-verbal descriptif et procéder à la visite dans la quinzaine précédant la vente pendant une durée de 8 H., avec l'assistance si besoin est d'un géomètre-expert, d'un serrurier et d'un commissaire de police.

**DISONNS** que la publicité paraîtra dans :

- L'ECHO DROME-ARDECHE
- LE DAUPHINE LIBERE
- Le Site Internet « [Licitor.com](http://Licitor.com) » ;

**ORDONNONS** la notification de l'ordonnance à :

**La Banque HSBC,**

**DOMICILE ELU** : en l'Etude de Jean MENANTEAU, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Bernard DENIS, Jean MENANTEAU, Alexandre TREILLARD de QUINEMONT, Notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » dont le siège social est à CLISSON (Loire Atlantique) 73, rue Docteur Boutin ;

**EN VERTU** : d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle, en date du 18 septembre 2006 et publiée le 16 novembre 2006 Volume 2006 V numéro 6358, ayant effet jusqu'au 14 septembre 2025.

2/ Monsieur Jean-François CHARPENET  
Demeurant Malnoue – 49610 SOULAINES-SUR-AUBANCE.

3/ SELARL ATHENA (anciennement SELARL BELHASSEN-STEINER), prise en la personne de Maître Camille STEINER, 16 rue Cordelle 49100 ANGERS, es qualité de Mandataire Liquidateur de la SCI LES SOURCES,

4/ la Société PRIEURETOU, Société à Responsabilité Limitée au capital de 3,00 € dont le siège social est situé Lieudit Bouchassagne – LA REPARA AURIPLES (26400), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIE, identifiée au SIREN sous le numéro 489 465 385, agissant poursuites et diligences de son Gérant, Monsieur Eric MOULIN, domicilié en cette qualité audit siège.

5/ la Société BOUCHASSAGNE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 70.350,00 € dont le siège social est situé Lieudit Bouchassagne – LA REPARA AURIPLES (26400), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIE, identifiée au SIREN sous le numéro 451 065 445, agissant poursuites et diligences de son Gérant, Monsieur Eric MOULIN, domicilié en cette qualité audit siège.

Fait à Angers,  
Le 18/03/20

Le Juge Commissaire

Le Greffier Bertrand PAILLE

# DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

Sur la Commune de LA REPARA AURIPLES (Drôme - 26400) Lieudit Bouchassagne :

Une propriété comprenant divers bâtiments et terrain attenant, figurant au cadastre savoir :

SECTION	NUMERO	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
265 A	69	Bouchassagne	00ha 18a 57ca
265 A	70	Bouchassagne	00ha 14a 07ca
265 A	228	Bouchassagne	00ha 01a 87ca
265 A	229	Bouchassagne	01ha 27a 11ca
<b>TOTAL SURFACE</b>			<b>01ha 61a 62ca</b>

**ETANT PRECISE** que ce bien fait l'objet :

1) d'un bail commercial en date du 18 septembre 2006 (ci-après annexé) au profit de la Société PRIEURETOU, pour la partie de l'immeuble ci-après désigné :

NIVEAU	DESCRIPTION	SUPERFICIE
<b>Niveau 0</b>	une cuisine	26,60 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 1</b>	escalier d'accès et dégagement	37,15 m <sup>2</sup>
	deux chambres	86,40 m <sup>2</sup>
	une chambre avec salle de bains et wc attendants	40,00 m <sup>2</sup> 13,10 m <sup>2</sup>
	une suite	52,20 m <sup>2</sup>
	une chambre	21,30 m <sup>2</sup>
	une chambre	20,80 m <sup>2</sup>
	une chambre	18,90 m <sup>2</sup>
	une chambre	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Niveau 2</b>	escalier d'accès et dégagement	15,40 m <sup>2</sup>
	pigeonnier	03,40 m <sup>2</sup>
	grenier	22,70 m <sup>2</sup>
	une chambre en deux parties avec bains	56,60 m <sup>2</sup> 08,00 m <sup>2</sup>
	escalier d'accès et bureau	24,50 m <sup>2</sup>

2) d'un bail commercial en date du 18 septembre 2006, ci-après annexé, au profit de la société BOUCHASSAGNE, pour la partie de l'immeuble ci-après désigné :

NIVEAU	DESCRIPTION	SUPERFICIE
Extérieur	cour intérieure	500,00 m <sup>2</sup>
	piscine	104,00 m <sup>2</sup>
	pool house	60,00 m <sup>2</sup>
	parking	400,00 m <sup>2</sup>
	terrain de pétanque	150,00 m <sup>2</sup>
	terrain attenant aux constructions (verger, potager)	1.000,00 m <sup>2</sup>
	Niveau 0	Une chambre
Une chambre		57,40 m <sup>2</sup>
une cuisine		26,20 m <sup>2</sup>
un cellier		26,70 m <sup>2</sup>
un salon		114,00 m <sup>2</sup>
Une salle à manger		79,00 m <sup>2</sup>
Une chaufferie		15,20 m <sup>2</sup>
Une buanderie		37,00 m <sup>2</sup>
Une remise		13,00 m <sup>2</sup>
Une salle de bains-WC		
Escalier d'accès et dégagement		19,40 m <sup>2</sup>
Niveau 1	Une chambre	41,00 m <sup>2</sup>
	Une chambre	41,00 m <sup>2</sup>
	Une chambre	57,80 m <sup>2</sup>

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Telle qu'elle résulte de l'acte reçu le 18 septembre 2006 de Maître Claude BELMAS, Notaire associé à LORIOL SUR DROME (Drôme), 22 avenue du Général de Gaulle.

### EN LA PERSONNE DE LA SCI LES SOURCES.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à :

▫ la **Société dénommée SCI LES SOURCES**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social est 49100 ANGERS – 28, rue Guitet, identifiée au SIREN sous le numéro 491 220 760 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS, représentée par son gérant, Monsieur Jean-François CHARPENET, domicilié en cette qualité audit siège..

Pour les avoir acquis de :

▫ la Société dénommée LE PRIEURE DES SOURCES, Société Civile Immobilière au capital de 10.000 €, dont le siège social à LA REPARA AURIPLES (26400), Lieudit « Bouchassagne », identifiée au SIREN sous le numéro 450 815 105 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIE.

Suivant acte en date du 18 septembre 2006 de Maître Claude BELMAS, Notaire membre de la Société « Claude BELMAS, Notaire associé » titulaire d'un Office Notarial à LORIOL SUR DROME (Drôme), 22 avenue du Général de Gaulle,  
Avec la participation de Maître MENANTEAU, Notaire à CLISSON, assistant l'Acquéreur (la société dénommée « SCI LES SOURCES »),

Une expédition dudit acte publiée au bureau des Hypothèques de VALENCE 1, 13 octobre 2006, Volume 2006P numéro 12507,

Le tout moyennant le prix de 970.000 euros.

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.

# **LIQUIDATION JUDICIAIRE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE I" : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE 1" — CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 — 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.

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

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



## **ARTICLE 5 — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 — SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : 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 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.

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

### **ARTICLE 8 — GARANTIE À FOURNIR PAR L'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 Bâtonnier, 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.

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.

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 — REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 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.

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 HI : VENTE**

### **ARTICLE 11 — TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

## **ARTICLE 12 — VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE 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 deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

## **ARTICLE 13 — PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 NA, 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 NA 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 A 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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **ARTICLE 17 — 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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

### **ARTICLE 18 — CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

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

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

### **ARTICLE 19 — TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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.

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

## **ARTICLE 20 — PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

## **ARTICLE 21 — 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 — IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

### **ARTICLE 23 — IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 24 — MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : **HUIT CENT MILLE EUROS (800.000 €)**