

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal de Grande Instance de DIGNE-LES-BAINS, 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 SAINT MICHEL L'OBSERVATOIRE (Alpes de Haute Provence) 04300 – Lieudit Lincel,

Un domaine comprenant :

a) Un bâtiment principal à usage d'habitation élevé de deux niveaux sur rez-de-chaussée composé :

- au rez-de-chaussée : d'une entrée, cuisine, souillarde, wc, salle à manger, salon, bibliothèque, autre salon, un local technique, un débarras,

- au premier étage : un palier, dégagement, trois chambres, un débarras, penderie, une pièce avec lavabo, un salon, une pièce, une petite salle à manger, une cuisine,

- au deuxième étage : un couloir, quatre chambres, une bibliothèque, un débarras, un local,

Combles au dessus.

b) Une construction élevée de deux niveaux à usage de communs, comprenant : cuisine-séjour, une salle d'eau, deux chambres, une remise et un garage,

c) Ancien bâtiment en ruines,

d) Deux tours composées chacune d'une pièce et d'une cave,

e) Un pigeonnier

Et diverses parcelles attenantes et non attenantes,

### AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

- **La SELARL ATHENA**, Société de Mandataires Judiciaires à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, prise en la personne de Maître Camille STEINER, dont le siège social est 16 Rue Cordelle – 49100 ANGERS, immatriculée au RCS de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 802 989 699, agissant en qualité de Mandataire Liquidateur à la liquidation judiciaire de :

▫ **la Société dénommée JIFA**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social est 49100 ANGERS – 28, rue Guitet, identifiée au SIREN sous le numéro 443773536 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 JIFA, et nommé la SELARL ATHENA, prise en la personne de Maître Camille STEINER, Liquidateur.

Ayant pour Avocat :

**Maître Séverine TARTANSON**  
**Membre de la SELARL CABINET D'AVOCATS TARTANSON**  
Avocats au Barreau des Alpes de Haute-Provence  
11 av Joseph Reinach - 04000 Digne-les-Bains  
Tél. : 04 82 29 21 52

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 Société JIFA, en date du 16 octobre 2019, ladite ordonnance n'ayant fait l'objet d'aucune opposition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Digne-Les-Bains, le 18 novembre 2019 Volume 2019 S numéro 72, dont le texte est ci-après donné.

« Nous, Jean-Paul GODINEAU, Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI JIFA,  
**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 JIFA, régulièrement convoquée,

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

Monsieur Jean-François CHARPENET, dirigeant, entendu 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 SAINT MICHEL L'OBSERVATOIRE (Alpes de Haute Provence) 04300 –  
Lieudit Lincel,

Un domaine comprenant :

**a)** Un bâtiment principal à usage d'habitation élevé de deux niveaux sur rez-de-chaussée composé :

\* au rez-de-chaussée : d'une entrée, cuisine, souillarde, wc, salle à manger, salon, bibliothèque, autre salon, un local technique, un débarras,

\* au premier étage : un palier, dégagement, trois chambres, un débarras, penderie, une pièce avec lavabo, un salon, une pièce, une petite salle à manger, une cuisine,

\* au deuxième étage : un couloir, quatre chambres, une bibliothèque, un débarras, un local,

Combles au dessus.

**b)** Une construction élevée de deux niveaux à usage de communs, comprenant :

\* cuisine-séjour, une salle d'eau, deux chambres, une remise et un garage,

**c)** Ancien bâtiment en ruines,

**d)** Deux tours composées chacune d'une pièce et d'une cave,

**e)** Un pigeonnier

Et diverses parcelles attenantes et non attenantes,

Figurant au cadastre savoir :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
105 B	488	Le Village Lincel	00ha 00a 42ca
105B	489	Le Village Lincel	00ha 02a 30ca
105B	21	Le Village Lincel	00ha 03a 24ca
105B	499	Le Village Lincel	00ha 00a 19ca
105B	415	Le Village Lincel	00ha 00a 42ca
105B	416	Le Village Lincel	00ha 29a 38ca
105B	52	La Combette	00ha 06a 48ca
105B	53	La Combette	00ha 06a 30ca
105B	54	La Combette	00ha 69a 50ca
105B	55	La Combette	00ha 10a 00ca
105B	59	La Combette	02ha 39a 15ca
105B	60	La Craou	00ha 78a 87ca
105B	103	La Craou	02ha 62a 36ca
105B	113	La Craou	03ha 19a 00ca
105B	114	La Craou	01ha 00a 90ca
105B	115	La Craou	03ha 80a 28ca
105B	117	La Craou	00ha 26a 10ca
105B	118	La Craou	00ha 34a 14ca
105B	120	La Craoua	00ha 08a 25ca
105B	121	La Craoua	00ha 34a 24ca
105B	401	La Craoua	00ha 26a 46ca
105B	402	La Craoua	00ha 15a 78ca
105B	403	La Craoua	01ha 96a 28ca
105B	544	La Craoua	01ha 94a 26ca
105B	57	La Combette	00ha 36a 00ca
105B	58	La Combette	00ha 13a 85ca
105B	102	La Combette	02ha 35a 50ca
105B	109	La Craou	01ha 07a 80ca
		<b>TOTAL SURFACE</b>	<b>24ha 37a 45ca</b>

### Sur les Servitudes

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean VOISIN, alors notaire à Manosque le 12 juillet 1962, publié au bureau des hypothèques de Digne le 29 octobre 1962, volume 430 numéro 12, contenant vente par Monsieur Gabriel de GARDANE à la Commune de LINCEL, il a été constitué la servitude suivante ci-après littéralement retranscrite :

« Le droit perpétuel d'établir un réservoir souterrain destiné à permettre l'alimentation en eau de la Ville de LINCEL, sur la parcelle, en nature de cour, sise à LINCEL, lieudit « Le Village » formant au cadastre rénové le n° 415 de la section B, pour une contenance de quarante-deux centiares ;

« Etant précisé qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur DATHABARD, que ce n° 415 provient du n° 20 (vingt-neuf ares quatre-vingt) dont le surplus, restant entièrement la propriété du vendeur, forme le n° 416 de la section B est formé des numéros de l'ancien cadastre : 92, 93, 94, 95 et 97.

« Le droit d'installer à partir de ce réservoir les canalisations nécessaires pour distribuer l'eau de la commune,

« Ce droit emporte accessoirement, au bénéfice de la commune de LINCEL, les droits de passage et de fouilles nécessaires pour l'établissement et l'entretien du réservoir et de ses annexes, à charge par la commune de LINCEL de ne causer aucun dommage aux immeubles du vendeur.

« Il entraîne pour Monsieur de GARDANE, interdiction de bâtir sur la parcelle dont s'agit ;

« Origine de propriété : Monsieur de GARDANE est propriétaire de cette parcelle pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Maître DUGAS, Notaire à Nîmes, le 12 décembre 1958, publié au bureau des hypothèques de Digne le 14 février 1959 volume 224 numéro 79 ».

### **Situation Locative**

Le bien vendu ne fait actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque à la connaissance du Mandataire Liquidateur.

En UN LOT, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de DIGNE LES BAINS (6 Place des Récollets, 04000 Digne-les-Bains – Alpes de Haute-Provence) et par le Cabinet TARTANSON, Avocats que nous commettons à cet effet et sur la mise à prix que nous fixons, à :

600.000 €  
Six cent milles euros

**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 ;

**DESIGNONS** : L'étude MATHIEU C. GUIGOU G.E. NEYROUD C.  
3 boulevard Thiers – 04000 DIGNE-LES-BAINS  
Téléphone 0492313175. Fax 0492325231.

Huissiers de Justice pour effectuer le procès-verbal descriptif et procéder à la visite dans la quinzaine précédant la vente pendant une durée de 1 H. 30, avec l'assistance si besoin est d'un géomètre-expert, d'un serrurier et d'un commissaire de police ;

**DISONS** que la publicité paraîtra dans :

▫ TPBM SEMAINE PROVENCE  
▫ LA PROVENCE  
▫ Le Site Internet « Licitor.com »

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

1/ La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DES PAYS DE LA LOIRE**, Banque Coopérative au capital de 113.341.700,00 €, dont le siège est à Nantes (44000) 2, Place Grasin, identifiée au SIREN sous le numéro 392 640 090 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes, représentée par Madame Catherine VILLETTE, Clerc de Notaire, domiciliée en l'étude du Notaire soussigné, agissant en vertu d'une procuration sous seing privé en date à Nantes du 27 octobre 2006 ;

**DOMICILE ELU** : en l'Etude de Maître MENANTEAU, Notaire à Clisson (44194, demeurant 73 rue du Docteur Bourin. ;

**EN VERTU** : d'une inscription d'hypothèque conventionnelle par la SCP BREVET, Notaire à Clisson, en date du 10/02/2012, publiée le 11/10/2013 Volume 2013 V numéro 1976 au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS (bordereaux rectificatifs du 18/11/2013 Volume 2013 V numéro 2250, du 26/12/2013 Volume 2013 V numéro 2546, et 24/01/2014 Volume 2014 V numéro 184) ayant effet jusqu'au 20/11/2015.

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

3/ **SELARL ATHENA** prise en la personne de **Maître Camille STEINER**, es qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée JIFA, demeurant 16 rue Cordelle 49100 ANGERS.

Fait à Angers, le 16/10/2019

Le Juge Commissaire  
M. Jean-Paul GODINEAU

Le Greffier  
M. Christian SIMON

# DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

Sur la Commune de SAINT MICHEL L'OBSERVATOIRE (Alpes de Haute Provence) 04300 – Lieudit Lincel,

**UN DOMAINE** comprenant :

**a)** Un bâtiment principal à usage d'habitation élevé de deux niveaux sur rez-de-chaussée composé :

- au rez-de-chaussée : d'une entrée, cuisine, souillarde, wc, salle à manger, salon, bibliothèque, autre salon, un local technique, un débarras,
- au premier étage : un palier, dégagement, trois chambres, un débarras, penderie, une pièce avec lavabo, un salon, une pièce, une petite salle à manger, une cuisine,
- au deuxième étage : un couloir, quatre chambres, une bibliothèque, un débarras, un local, Combles au dessus.

**b)** Une construction élevée de deux niveaux à usage de communs, comprenant : cuisine-séjour, une salle d'eau, deux chambres, une remise et un garage,

**c)** Ancien bâtiment en ruines,

**d)** Deux tours composées chacune d'une pièce et d'une cave,

**e)** Un pigeonnier

Et diverses parcelles attenantes et non attenantes,

Figurant au cadastre savoir :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
105 B	488	Le Village Lincel	00ha 00a 42ca
105B	489	Le Village Lincel	00ha 02a 30ca
105B	21	Le Village Lincel	00ha 03a 24ca
105B	499	Le Village Lincel	00ha 00a 19ca
105B	415	Le Village Lincel	00ha 00a 42ca
105B	416	Le Village Lincel	00ha 29a 38ca
105B	52	La Combette	00ha 06a 48ca
105B	53	La Combette	00ha 06a 30ca
105B	54	La Combette	00ha 69a 50ca
105B	55	La Combette	00ha 10a 00ca
105B	59	La Combette	02ha 39a 15ca
105B	60	La Craou	00ha 78a 87ca
105B	103	La Craou	02ha 62a 36ca
105B	113	La Craou	03ha 19a 00ca
105B	114	La Craou	01ha 00a 90ca
105B	115	La Craou	03ha 80a 28ca
105B	117	La Craou	00ha 26a 10ca
105B	118	La Craou	00ha 34a 14ca
105B	120	La Craoua	00ha 08a 25ca
105B	121	La Craoua	00ha 34a 24ca
105B	401	La Craoua	00ha 26a 46ca
105B	402	La Craoua	00ha 15a 78ca
105B	403	La Craoua	01ha 96a 28ca
105B	544	La Craoua	01ha 94a 26ca
105B	57	La Combette	00ha 36a 00ca
105B	58	La Combette	00ha 13a 85ca
105B	102	La Combette	02ha 35a 50ca
105B	109	La Craou	01ha 07a 80ca
		<b>TOTAL SURFACE</b>	<b>24ha 37a 45ca</b>

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 6 novembre 2006 par Maître Jean ARNOUX, Notaire associé à Aix-en-Provence – Immeuble « Grand Angle » 4, Place Barthélémy Niollon (Bouches du Rhône)

### EN LA PERSONNE DE LA SOCIETE JIFA.

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

α **la Société dénommée JIFA**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social est 49100 ANGERS – 28, rue Guitet, identifiée au SIREN sous le numéro 443773536 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 :

α Madame Marie-Thérèse FAUCHER, Retraitée, demeurant à SAINT-MICHEL-L'OBSERVATOIRE '04870) Château de Lincel,  
Née à SOTURAC (46700) le 17 février 1932,  
Veuve de Monsieur Raymond POILPOT et non remariée  
De nationalité française,

Suivant acte en date du 6 novembre 2006 de Maître Maître Jean ARNOUX, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jean ARNOUX et Alain RIBON, notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à Aix-en-Provence – Immeuble « Grand Angle » 4, Place Barthélémy Niollon (Bouches du Rhône)

Moyennant le prix principal de 1.627.000,00 € euros.

Une expédition dudit acte publiée au bureau des Hypothèques de DIGNE-LES-BAINS, le 29 décembre 2006, Volume 2006P numéro 11578,

### EN LA PERSONNE DE MADAME MARIE-THÉRÈSE FAUCHER

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartenaient antérieurement à :

α Madame Marie-Thérèse FAUCHER, Retraitée, demeurant à SAINT-MICHEL-L'OBSERVATOIRE '04870) Château de Lincel,  
Née à SOTURAC (46700) le 17 février 1932,  
Veuve de Monsieur Raymond POILPOT et non remariée  
De nationalité française,

Pour les avoir acquis de :

α La société dénommée « LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL dite S.A.F.E.R. PROVENCE ALPES COTE D'AZUR », Société anonyme au capital de 1.279.328 euros, dont le siège social est à MANOSQUE (04000), Route de la Durance, identifiée au SIREN sous le numéro 707350112 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MANOSQUE,

Suivant acte en date du 31 juillet 2000 de Maître BADIA, Notaire à Manosque, dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de DIGNE-LES-BAINS le 2 octobre 2000 Volume 2000 P numéro 7283.

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 : SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 €).