

DATE DU DEPOT : _____

NUMERO DU DEPOT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL** séant dite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A NOTH (Creuse) lieudit « Le Charrat » - 8 Route du Got

UNE MAISON D'HABITATION comprenant :

- **Au rez-de-chaussée** : salon /salle à manger avec cuisine intégrée, buanderie, wc
- **Au premier étage** : palier, wc, une chambre, salle de bains et douche, 2^{ème} chambre, deux pièces et une partie dressing
- Grenier
- Appentis
- Deux parcelles de terrain d'une contenance totale de 1 789 m².

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Céline PERDRIEL VAISSIERE, agissant en qualité de Mandataire au Rétablissement Personnel avec liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de **Monsieur**

1er rôle

Désignée à cette fonction comme suit :

Par jugement en date du **13 janvier 2022** le Tribunal de Proximité de VILLEJUIF a prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel à l'encontre de **Monsieur** [REDACTED]

Par ordonnance du **24 mars 2022** rendue par le Tribunal de Proximité de VILLEJUIF, la [REDACTED] prise en la personne de Maître Céline PERDRIEL-VAISSIERE a été désignée en qualité de Mandataire en remplacement de Maître PELLEGRINI.

Par jugement en date du **16 octobre 2023** le Tribunal de Proximité de VILLEJUIF a ordonné la liquidation judiciaire du patrimoine de Monsieur [REDACTED] et a désigné la [REDACTED] prise en la personne de Maître Céline PERDRIEL-VAISSIERE en qualité de Mandataire Liquidateur afin de réaliser les actifs immobiliers de Monsieur [REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître Natacha SODJI, Avocat au Barreau du [REDACTED] demeurant 295 rue du Professeur Milliez – 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE.

Laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu le 11 mai 2026 par le Juge des Contentieux de la Protection statuant en matière de surendettement du Tribunal de Proximité de VILLEJUIF publié au Service de la Publicité Foncière du [REDACTED] le **18 juin 2026, volume 2026 S, N°7**

Dont le texte est ci-après annexé :

ZP 106

N° MINUTE : 215/26

R.G. N° 14-25-000027

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRÉTEIL
TRIBUNAL DE PROXIMITÉ DE VILLEJUIF
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
SURENDETTEMENT
JUGEMENT DU 11/05/2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Delphine BOURET

Greffier : Philomène GIORDANO

DÉBITEUR(S) :

Monsieur

CRÉANCIER(S) :

Le juge des contentieux de la protection hors la présence des parties, après avoir recueilli leurs observations écrites a mis l'affaire en délibéré au 11/05/2026, date à laquelle a été rendue une décision réputée contradictoire et en dernier ressort, dont la teneur suit :

Notifié le :
- au(x) débiteur(s)
- aux créanciers
- à la SARL FIDES
- à Me Eric
ASSOULINE

- 1 -

3^e rôle

Vu les articles L. 742-14 et suivants et R. 742-27 et suivants du code de la consommation,

Vu le jugement du 13 janvier 2022 ayant prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au bénéfice de M. [REDACTED] et désignant en qualité de mandataire Me Pellegrini, Mandataire judiciaire ;

Vu l'ordonnance du 24 mars 2022 désignant la [REDACTED] Société de Mandataires Judiciaires, prise en la personne de Me Céline Perdriel Vaissiere, en remplacement de Me Pellegrini ;

Vu le jugement du 16 octobre 2023 ordonnant la liquidation judiciaire du patrimoine de M. [REDACTED] et désignant en qualité de liquidateur la [REDACTED] Société de Mandataires Judiciaires, prise en la personne de Me Céline Perdriel Vaissiere ;

Vu l'ordonnance de prorogation du 11 mars 2025 prorogeant la mission du liquidateur pour une durée de 24 mois à compter du 16 octobre 2024 ;

Vu la requête du liquidateur reçue au greffe le 27 mars 2025 en vue de la cession forcée du bien immobilier appartenant à M. [REDACTED] ;

Vu le rapport du liquidateur et les éléments d'évaluation communiqués ;

Vu les courriers recommandés avec avis de réception invitant les parties à présenter leurs observations sur la requête précitée avant le 24 avril 2026 ;

Vu le courrier du 24 mars 2026 de la société [REDACTED] reçu au greffe le 27 mars 2026, aux termes duquel le créancier indique qu'il n'a pas d'observation particulière à formuler et qu'il s'en remet à justice ;

Attendu qu'il est acquis que la vente amiable de l'actif de M. [REDACTED] n'a pu intervenir du fait notamment des caractéristiques des biens ; Que le liquidateur est donc fondé à poursuivre la vente sur adjudication, en un lot de vente, des biens et droits immobiliers suivants sis à Noth (Creuse) :

- une maison d'habitation lieudit "Le Charrat", 8 route du Got, cadastrée section B918 lieudit "Le Charrat" pour une contenance de 3 a 60 ca et B919 lieudit "Le Charrat" pour une contenance de 70 ca, soit une contenance totale de 4 a 30 ca, maison d'une superficie d'environ 130m2 comprenant au rez-de-chaussée cuisine et séjour, au premier étage, trois chambres, salle d'eau et wc et grenier, jardin et dépendance,
- deux parcelles de terrain cadastrées section D165 lieudit "Le Bourg" pour une contenance de 5 a 95 ca, jardin et D1644 lieudit "Le Bourg" pour une contenance de 11 a 94 ca, terre ;

Attendu que l'article R. 742-28 du code de la consommation prévoit notamment dans cette hypothèse que : le juge des contentieux de la protection, à la demande du liquidateur, détermine la mise à prix du bien à vendre, les conditions essentielles de la vente et les modalités de visite. A la demande du liquidateur ou de l'une des parties, il peut aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité de la vente dans les conditions des articles R. 322-37 et R. 322-38 du code des procédures civiles d'exécution ;

Attendu qu'au vu des éléments produits par le liquidateur, notamment les actes d'acquisition et avis de valeur, la mise à prix doit pouvoir être fixée à 30 000 euros afin de sauvegarder à la fois les intérêts des parties en cause et l'attractivité de la vente sur adjudication ;

H¹ iob

Attendu que les conditions de la vente, qui seront précisées au dispositif, obéiront aux règles habituelles en matière de licitation ainsi qu'aux dispositions fixées par les titres Ier et II du livre III du code des procédures civiles d'exécution et les articles R. 742-27 et suivants du code de la consommation ;

Attendu que, pour assurer une meilleure publicité de la vente, le liquidateur sera autorisé, en application de l'article R. 322-37 du code des procédures civiles d'exécution, à faire faire, outre l'insertion légale, une annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans un journal à audience régionale, et deux annonces sur internet, sur le site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires et sur le site Licitor ;

PAR CES MOTIFS,

Le Juge des contentieux de la protection, statuant après avoir sollicité les observations écrites des parties, par jugement mis à dispositions au greffe, réputé contradictoire et rendu en dernier ressort,

ORDONNE qu'il soit procédé, en un lot de vente, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience habituelle du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Créteil choisie par la liquidateur dans les conditions de l'article R. 742-34 du code de la consommation, des biens et droits immobiliers appartenant à M. [REDACTED] situés :

sur la commune de Noth (Creuse) :

- une maison d'habitation lieudit "Le Charrat", 8 route du Got, cadastrée section B918 lieudit "Le Charrat" pour une contenance de 3 a 60 ca et B919 lieudit "Le Charrat" pour une contenance de 70 ca, soit une contenance totale de 4 a 30 ca, maison d'une superficie d'environ 130m2 comprenant au rez-de-chaussée cuisine et séjour, au premier étage, trois chambres, salle d'eau et wc et grenier, jardin et dépendance,

- deux parcelles de terrain cadastrées section D165 lieudit "Le Bourg" pour une contenance de 5 a 95 ca, jardin et D1644 lieudit "Le Bourg" pour une contenance de 11 a 94 ca, terre,

dans les conditions fixées par les titres Ier et II du livre III du code des procédures civiles d'exécution, aux articles R. 322-30 à R. 322-38 du même code et aux articles R. 742-27 et suivants du code de la consommation,

FIXE à la somme de 30.000 € (TRENTE MILLE EUROS) la mise à prix des biens et droits immobiliers précités,

DIT qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix, la vente pourra se faire sur une mise à prix baissée du quart, puis à défaut d'enchères pour ce nouveau montant, du tiers, séance tenante et sans nouvelle publicité,

RAPPELLE que le présent jugement produit les effets du commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution,

DIT que le présent jugement sera publié, à la diligence du liquidateur, au service chargé de la publicité foncière,

DIT que à compter de cette publication, tout commandement de saisie immobilière publié antérieurement au présent jugement cessera de produire effet,

Seiob

DIT que le liquidateur commettra, sous quinzaine à compter de cette publication, tel commissaire de justice territorialement compétent aux fins d'établir un procès-verbal de description du bien saisi conformément aux articles R. 322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

DIT que le liquidateur établira ou fera établir par un avocat de son choix, dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent jugement, 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 d'adjudication dans les conditions de l'articles R. 742-34 du code de la consommation,

CONSTATE à cet égard la constitution au profit de la SELARL FIDES, Société de Mandataires Judiciaires, prise en la personne de Me Céline Perdriel Vaissiere, liquidateur, de Maître Eric Assouline, avocat, 15 boulevard Richard Lenoir 75011 Paris,

RAPPELLE que cette constitution emporte élection de domicile en son cabinet,

DIT que la vente sur adjudication sera annoncée, à la diligence du liquidateur, dans les conditions prévues par les dispositions des articles R. 322-31 à R. 322-36 du code des procédures civiles d'exécution,

AUTORISE le liquidateur à faire faire, outre l'insertion légale :

- une annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans un journal à audience régionale,
- deux annonces sur internet :
- * site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires,
- * Licitor,

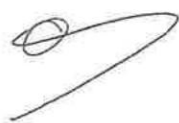
DIT que le liquidateur, ou tout commissaire de justice territorialement compétent et requis par lui, organisera les visites éventuelles en accord avec les débiteurs et en les regroupant afin d'en réduire le nombre, et qu'à défaut pour les débiteurs de permettre la visite de l'immeuble, un commissaire de justice requis par le liquidateur pourra procéder à l'ouverture des portes avec l'aide d'un serrurier dans les conditions prévues aux articles L. 142-3 et L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution,

RAPPELLE que les frais et dépens avancés au cours de la procédure par le liquidateur seront récupérés sur le produit de la vente dans les conditions prévues à l'article R. 742-42 du code de la consommation,

RESERVE les dépens,

DIT que le présent jugement sera notifié aux parties par les soins du greffe et qu'une copie en sera adressée au liquidateur par lettre simple.

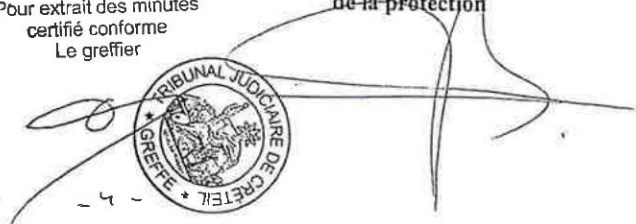
Le Greffier



Pour extrait des minutes
certifié conforme
Le greffier



Le Juge des contentieux
de la protection



6106

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS

IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Désignation selon le titre de propriété :

SUR LA COMMUNE DE NOTH (Creuse) sis Le Charrat »

a) UNE MAISON D'HABITATION composée :

- au rez-de chaussée de cuisine et deux pièces
- au premier étage de trois pièces
- grenier
- terrain

Le tout cadastré section :

- B 918 lieudit « Le Charrat » pour une contenance de 3 a 60 ca
- B 919 lieudit « Le Charrat » pour une contenance de 70 ca

Soit une contenance totale de 4 a 30 ca

b) DEUX PARCELLES DE TERRAIN

Cadastrées section :

- D 165 lieudit « Le Bourg » » pour une contenance de 5a 95ca, jardin
- D1644 lieudit « Le Bourg » pour une contenance de 11a 94ca, terre

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve

Observation étant ici faite : Qu'afin de compléter la désignation des biens présentement mis en vente, un procès-verbal de description a été dressé par Maître Rémy EDME, Membre de la SELARL ACTUMLEX, Commissaire de Justice à LA SOUTERRAINE (23300) 10-12-14 rue du Four en date du 3 juillet 2026 et est annexé au présent cahier des conditions de vente

F. L. L.

Il résulte dudit procès-verbal de description que la désignation des biens présentement mis en vente est la suivante :

A NOTH (Creuse) lieudit « Le Charrat » - 8 Route du Got

UNE MAISON D'HABITATION comprenant :

- **Au rez-de-chaussée** : salon /salle à manger avec cuisine intégrée, buanderie , wc
- **Au premier étage** : palier, wc, une chambre, salle de bains et douche, 2^{ème} chambre, deux pièces et une partie dressing
- Grenier
- Appentis
- Deux parcelles de terrain d'une contenance totale de 1 789 m².

8^e rôle

ORIGINE DE PROPRIETE

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à **Monsieur**

Pour les avoir acquis de :

- 1) En ce qui concerne la maison sur les parcelles cadastrées section B 918 & B 919 :

- Madame [redacted] née le [redacted] à NOTH (Creuse) de nationalité [redacted]
- Madame [redacted] troisième divorcée en [redacted] à NOTH (Creuse) de nationalité [redacted]
- Madame [redacted] née le [redacted] à NOTH (Creuse) de nationalité [redacted] épouse de Monsieur [redacted] mariés à la Mairie de NOTH le 29 octobre 1960 sous le régime de la communauté de meubles et acquêts
- Monsieur [redacted] né le [redacted] à NOTH (Creuse) de nationalité [redacted] époux de Madame [redacted] mariés à la Mairie de VINCENNES le 8 juillet 1968 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître BONNET-BEAUFRANC, Notaire à LA SOUTERRAINE en date du **11 juillet 2005** publié au Service de la Publicité de GUERET le **25 août 2005**, volume 2005 P, N°4540 et reprise pour ordre selon publication du **16 septembre 2005**, référence de dépôt **2304P01 2005D 6273**

Moyennant le prix principal de VINGT DEUX MILLE QUATRE CENT DIX EUROS (22.410,00 €.) payé comptant et quittancé à l'acte.

J. P. iole

2°) En ce qui concerne les parcelles cadastrée section D 165 & 1644 :

- Madame [REDACTED] en
troisièmes [REDACTED] le 31
[REDACTED] à NOTH (Creuse) de nationalité [REDACTED]

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître BONNET-
BEAUFranc, Notaire à LA SOUTERRAINE en date du **29 janvier**
2007 publié le **1^{er} février 2007**, volume **2007 P, N°545**

Moyennant le prix principal de SIX MILLE EUROS (6.000 €) payé
comptant et quittancé à l'acte.

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

10^e 106

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS
IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de la 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 propriétaires voisins, 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

11^e rôle

activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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 la 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 seront portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir

13^e 106

auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du 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.

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat de 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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 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

13906

toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

1/10

Conformément à l'article 1593 du code civil, 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, majoré de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au Greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le Greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de 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 TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

15^e rôle

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

À 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.

À 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, lesdites 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon paragraphe b du présent article.

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

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

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

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

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit

16^e 106

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

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

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

H. rôle

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 du 10 Juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 Juillet 1994).

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004.

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

Article 24- MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ordonnant la vente soit :

TRENTE MILLE EUROS (30.000 €) avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers sur cette première baisse en cas de carence d'enchères

FAIT A CRETEIL, LE

Par Maître Natacha SODJI , avocat poursuivant

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvoi.

18^e 106