

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal de Grande Instance de PARIS, 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 CARRY-LE-ROUET (Bouches du Rhône – 13620) 8 Allée de la Malle Poste, Parc des Diligences,

Une maison d'habitation comprenant :

- Au sous-sol : garage, grande salle,
- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine, deux wc, et en extrémité un studio comprenant une chambre, wc, salle de bains, une mezzanine et un bureau,
- A l'étage : trois chambres, wc, salle de bains, hall et en extrémité un studio comprenant une chambre et salle de bains,
- Terrasses, piscine avec pool house et jardin paysagé ;

Figurant au cadastre sous les références suivantes : Section A numéro 71 « Allée de la Malle Poste ».

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

- la SELARL ATHENA (anciennement 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, dont 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 COSARIANE**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social est 49100 ANGERS – 28, rue Guitet, identifiée au SIREN sous le numéro 508 653 813 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 SCI COSARIANE, et nommé la SELARL BELHASSEN-STEINER, prise en la personne de Maître Camille STEINER, Liquidateur.

Ayant pour Avocat :

Maître Michel MAAREK,
Avocat au Barreau de PARIS,
35 Avenue d'Eylau - 75116 PARIS
Tél. : 01.45.53.02.00 – Fax 01.45.53.32.55.
Toque D 1096

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 :

1/ l'ordonnance rendue par Monsieur Bernard FUSELLIER, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de ANGERS (49100) et à la liquidation judiciaire de la SCI COSARIANE, en date du 21 novembre 2017, dont le texte est ci-après donné :

« Nous, Bernard FUSELIER,

Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI COSARIANE,

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 COSARIANE, 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 CARRY-LE-ROUET (Bouches du Rhône – 13620) 8 Allée de la Malle Poste, Parc des Diligences,

Une maison d'habitation comprenant :

* Au sous-sol : garage, grande salle,

* Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine, deux wc, et en extrémité un studio comprenant une chambre, wc, salle de bains, une mezzanine et un bureau,

* A l'étage : trois chambres, wc, salle de bains, hall et en extrémité un studio comprenant une chambre et salle de bains,

* Terrasses, piscine avec pool house et jardin paysagé ;

•

Figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

SECTION	NUMERO	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
AR	71	Allée de la Malle Poste	00ha 12a 10ca

Etant précisé que les lieux sont occupés sans droit ni titre par les anciens propriétaires, savoir :

- Monsieur Patrick Raphaël Antoine AMATE, né à Lyon 3^{ème} Arrondissement (69003) le 7 mai 1951,

- Et Madame Michèle Nadine BOUYSSOU épouse AMATE, née à Saint-Cere (46400) le 24 octobre 1951,

Mariés en premières noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DECIEUX, Notaire à Lyon, le 22 juin 1978, préalable à leur union célébrée à la Mairie de Saint-Cere (46400) le 1^{er} juillet 1978.

En UN LOT, à la Barre du Tribunal de Grande Instance de PARIS, et par Maître Michel MAAREK, Avocat que nous commettons à cet effet et sur la mise à prix que nous fixons, à :

CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 €)

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 : Maître Philippe CUNIN, Huissier de Justice
ECOPOLIS SUD COLLINE
BP 10061 – 1, rue Alessandro Volta
13692 MARTIGUES Cédex

Huissier 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., 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 :

- ▣ « Les Nouvelles Publications »
- ▣ « La Marseillaise »
- ▣ « Le Figaro »
- ▣ Le Site Internet « Licitator.com »

ORDONNONS la notification de l'ordonnance à :

1/ La BANQUE CANTONALE DE GENEVE (France) SA, Société Anonyme à directoire et conseil t de surveillance, au capital de 15.250.000 €, dont le siège social est à LYON 1^{er} Arrondissement (69001) 20 Place Louis Pradel, identifiée au SIREN sous le numéro 391 853 504 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon 1^{er} arrondissement,

DOMICILE ELU : en l'Etude de Maître Samuel BREVET, 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, en date du 26 février 2009 et publiée le 16 mars 2009 Volume 2009 V numéro 739, ayant effet jusqu'au 26 février 2014 ; renouvelée selon acte du 16 janvier 2014 publié le 23 janvier 2014 Volume 2014 V numéro 289.

2/ M. Jean-François CHARPENET, Malnoue 49610 SOULAINES SUR AUBANCE

3/ SELARL BELHASSEN STEINER prise en la personne de Me Camille STEINER, en sa qualité de liquidateur, 16, rue Cordelle 49100 ANGERS.

Fait à Angers, Le 21/11/2017

Le Greffier
Bertrand PAILLE »

2/ d'une ordonnance complémentaire rendue par Monsieur Bernard FUSELLIER, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de ANGERS (49100) et à la liquidation judiciaire de la SCI COSARIANE, le 28 novembre 2017, dont le texte est ci-après donné :

« Par ordonnance en date du 21/11/2017 sous le numéro 2017 007116, M. Bernard FUSELLIER, Juge Commissaire dans la procédure SCI COSARIANE, a autorisé le liquidateur judiciaire à faire procéder à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés dans la requête.

Attendu que ladite ordonnance comporte une erreur matérielle en ce que le paragraphe qui s'en suit ne doit pas y figurer :

« **ETANT PRECISE** que les lieux sont occupés sans droit ni titre par les anciens propriétaires, savoir :

- Monsieur Patrick Raphaël Antoine AMATE, né à Lyon 3^{ème} Arrondissement (69003) le 7 mai 1951,
- Et Madame Michèle Nadine BOUYSSOU épouse AMATE, née à Saint-Cere (46400) le 24 octobre 1951,

Mariés en premières noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DECIEUX, Notaire à Lyon, le 22 juin 1978, préalable à leur union célébrée à la Mairie de Saint-Cere (46400) le 1^{er} juillet 1978 ».

PAR CES MOTIFS, statuant sur requête,

Vu l'article 462 du Code de procédure civile,

Nous, Bernard FUSELLIER,

RECTIFIONS L'ORDONNANCE RENDUE LE 21/11/2017 NUMERO DE ROLE 2017 007116, SUPPRIMONS LE PARAGRAPHE :

« Etant précisé que les lieux sont occupés sans droit ni titre par les anciens propriétaires, savoir :

- Monsieur Patrick Raphaël Antoine AMATE, né à Lyon 3^{ème} Arrondissement (69003) le 7 mai 1951,

- Et Madame Michèle Nadine BOUYSSOU épouse AMATE, née à Saint-Cere (46400) le 24 octobre 1951,

Mariés en premières noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DECIEUX, Notaire à Lyon, le 22 juin 1978, préalable à leur union célébrée à la Mairie de Saint-Cere (46400) le 1^{er} juillet 1978 ».

Disons que mention de cette rectification sera portée sur la minute et les expéditions de l'ordonnance rendue le 21/11/2017 sous le numéro de rôle 2017 007116 ;

Ordonnons les dépens en frais privilégiés de la procédure collective.

Ordonnons la notification de l'ordonnance à :

- LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE à son domicile élu Etude de Mes BREVET, 73, rue Docteur Boutin 44190 CLISSON

- M. Jean-François CHARPENET, Malnoue 49610 SOULAINES SUR AUBANCE

- SELARL BELHASSEN STEINER prise en la personne de Me Camille STEINER, en sa qualité de liquidateur, 16, rue Cordelle 49100 ANGERS.

Fait à Angers, le 28/11/2017

Juge Commissaire
M. Bernard FUSELLIER,

Greffier
M. Raphaël PAILLE, »

Lesdites ordonnances n'ayant fait l'objet d'aucune opposition ont été publiées au Service de la Publicité Foncière de Aix en Provence – 2ème bureau, le 2 janvier 2018 Volume 2018 S numéro 1, et ont fait l'objet d'une saisie rectificative publiée le 29 janvier 2018 Volume 2018 S numéro 4.

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

Sur la Commune de CARRY-LE-ROUET (Bouches du Rhône – 13620) 8 Allée de la Malle Poste, Parc des Diligences,

Une maison d'habitation comprenant :

- * Au sous-sol : garage, grande salle,
- * Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine, deux wc, et en extrémité un studio comprenant une chambre, wc, salle de bains, une mezzanine et un bureau,
- * A l'étage : trois chambres, wc, salle de bains, hall et en extrémité un studio comprenant une chambre et salle de bains,
- * Terrasses, piscine avec pool house et jardin paysagé ;

Figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

SECTION	NUMERO	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
AR	71	Allée de la Malle Poste	00ha 12a 10ca

Lotissement

Le bien forme le lot numéro quatorze (14) du lotissement dénommé « LE PARC DES DILIGENCES ».

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire en date du 31 août 1992,

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, a été déposé au rang des minutes de Maître Léon DJOLAKIAN, Notaire à Marseille, le 6 janvier 1995, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de AIX EN PROVENCE, le 24 mars 1995, Volume 1995 P numéro 1617.

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

EN LA PERSONNE DE LA SCI COSARIANE.

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

▣ **la Société dénommée SCI COSARIANE**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social est 49100 ANGERS – 28, rue Guitet, identifiée au SIREN sous le numéro 508 659 760 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 :

▣ Monsieur Patrick Raphaël Antoine AMATE, gérant de société,
▣ et Madame Michèle Nadine BOUYSSOU, directrice achats, son épouse,
Demeurant ensemble à CARRY LE ROUET (13620), 8 Allée de la Malle Poste, Parc des Diligences,

Nés savoir :

Monsieur AMATE à Lyon 3^{ème} Arrondissement (69003) le 7 mai 1951,

Madame BOUYSSOU à SAINT-CERE (46400) le 24 octobre 1951,

Mariés, Monsieur et Madame en premières noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DECIEUX, Notaire à Lyon, le 22 juin 1978, préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-CERE (46400) le 1^{er} juillet 1978.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française,

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte de vente à réméré en date du 26 février 2009 de Maître Samuel BRENET, 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 ;

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'Aix en Provence 2ème bureau, le 16 mars 2009 Volume 2009 P numéro 1366,

Cet acte de vente ayant fait l'objet d'une prorogation du délai d'exercice de rachat en date du 25 février 2011 par Maître Samuel BRENET, 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,

Une expédition dudit acte de prorogation a été publiée au bureau des hypothèques d'Aix-en-Provence 2 le 30 mars 2011 Volume 2011 P numéro 2302 ;

Le tout moyennant le prix de 450.000,00 euros.

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR ET MADAME AMATE.

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

▣ Monsieur Patrick Raphaël Antoine AMATE, gérant de société,
▣ et Madame Michèle Nadine BOUYSSOU, directrice achats, son épouse,
Demeurant ensemble à CARRY LE ROUET (13620), 8 Allée de la Malle Poste, Parc des Diligences,

Nés savoir :

Monsieur AMATE à Lyon 3^{ème} Arrondissement (69003) le 7 mai 1951,

Madame BOUYSSOU à SAINT-CERE (46400) le 24 octobre 1951,

Mariés, Monsieur et Madame en premières noces sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DECIEUX, Notaire à Lyon, le 22 juin 1978, préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-CERE (46400) le 1^{er} juillet 1978.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française,

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Pour les avoir acquis, savoir :

1/ Le terrain

Suivant acte reçu par Maître DJOLAKIAN, Notaire à Marseille (Bouches du Rhône) le 3 juillet 1998 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de Aix-en-Provence, le 21 juillet 1998 Volume 1988 P numéro 4514 ;

2/ Les Constructions

Pour les avoir faites édifier pour le compte de la communauté de biens, suivant permis de construire délivré par la mairie de CARRY-LE-ROUET, le 27 mai 1998 sous le numéro PC 13 021 98H0010.

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 'I' — 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^{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.

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^{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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 €)