

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 :

Dans un immeuble sis sur la Commune de PARIS 6^{ème} Arrondissement (75006) – 17, rue Saint-Romain,

▫ dans le bâtiment sur rue, au premier étage à gauche : UN APPARTEMENT de cinq pièces principales, galerie d'entrée, salle de bains, cuisine, office, waters-closets,
▫ au rez-de-chaussée à droite sur cour, une chambre de bonne portant le numéro 5,
▫ au sous-sol : un box-garage numéro 2, et cave numéro 9.

Figurant au cadastre sous les références suivantes : Section BD numéro 26 « 17, rue Saint Romain » pour une contenance de 5a 96ca.

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 COLAUR, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social est 49100 ANGERS – 28, rue Guittet, identifiée au SIREN sous le numéro 497 752 196 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 COLAUR, 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 l'ordonnance rendue par Monsieur Bernard FUSELLIER, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de ANGERS (49100) et à la liquidation judiciaire de la SCI COLAUR, en date du 6 novembre 2018, dont le texte est ci-après donné :

« Nous, Bernard FUSELLIER,

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

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 SCI COLAUR, Société Civile Immobilière, régulièrement convoquée,

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

Monsieur Jean-François CHARPENET, 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

Dans un immeuble sis sur la commune de PARIS 6^{ème} Arrondissement (75006) – 17, rue Saint-Romain, comprenant :

* Un corps de bâtiment en façade sur rue élevé sur sous-sol, divisé en caves et garages individuels,

* d'un rez-de-chaussée composé en dehors des parties communes de deux appartements,

*

Et de sept étages, composés chacun de deux appartements, un à droite en montant l'escalier et l'autre à gauche,

* Un autre corps de bâtiment au fond de la cour, simple en profondeur, élevé : Sur caves,

* d'un rez-de-chaussée divisé en chambres de bonnes,

* d'un premier étage composé à droite en montant l'escalier, d'un appartement, et à gauche de chambres de bonnes,

* et de cinq autres étages composés chacun d'un appartement à droite et d'un appartement à gauche en montant l'escalier,

* une courette,

Figurant au cadastre savoir :

| SECTION | NUMERO | ADRESSE OU LIEUDIT | CONTENANCE |
|---------|--------|---------------------|---------------|
| BD | 26 | 17 Rue Saint-Romain | 00ha 05a 96ca |

DESIGNATION DES BIENS :

▣ **Lot numéro trois (3)** : dans le bâtiment sur rue, au premier étage à gauche : cinq pièces principales, galerie d'entrée, salle de bains, cuisine, office, waters-closets,

* au rez-de-chaussée à droite sur cour, une chambre de bonne portant le numéro 5,

* au sous-sol : un box-garage numéro 2, et cave numéro 9.

D'une superficie approximative « Loi Carrez » de 123,55 m².

Et les cinquante-cinq/millièmes (55/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 : 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 :

La SCP BENHAMOUR-SADONE
Huissiers de Justice associés
109-111, boulevard Voltaire
BP 259
750524 PARIS Cédex 11

Huissiers de Justice pour effectuer le procès-verbal descriptif et procéder à la visite dans la quinzaine précédant la vente pendant une durée de 8H, 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 :

▫ LE FIGARO
▫ LES AFFICHES PARISIENNES
▫ Le Site Internet « Licitor.com » ;

ORDONNONS la notification de l'ordonnance à :

1) La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE L'ANJOU ET DU MAINE,

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

EN VERTU : d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle, en date du 19 juin 2007 et publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris le 30 juillet 2007 Volume 2007 V numéro 1356, ayant effet jusqu'au 15 juin 2028.

2) Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à 75006 PARIS – 17,rue Saint-Romain, représenté par son Syndic, le Cabinet ADUXIM, Monsieur Pascal MONMONT, SARL unipersonnelle, au capital de 136.800,00 €, dont le siège social est 9, avenue de Villiers 75017 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 562 065 748, représenté par son Gérant, Monsieur Pascal MONMONT, domicilié en cette qualité audit siège.

Fait à Angers,
Le 06/11/2018

Le Juge Commissaire
(signature illisible)

Le Greffier : R.Paillé

Ladite ordonnance n'ayant fait l'objet d'aucune opposition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2, le 17 décembre 2018 Volume 2018 S numéro 34.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

Dans un immeuble sis sur la Commune de PARIS 6^{ème} Arrondissement (75006) – 17, rue Saint-Romain, comprenant :

▣ Un corps de bâtiment en façade sur rue élevé sur sous-sol, divisé en caves et garages individuels,

- d'un rez-de-chaussée composé en dehors des parties communes de deux appartements,

- et de sept étages, composés chacun de deux appartements, un à droite en montant l'escalier et l'autre à gauche,

▣ Un autre corps de bâtiment au fond de la cour, simple en profondeur, élevé sur caves :

- d'un rez-de-chaussée divisé en chambres de bonnes,

- d'un premier étage composé à droite en montant l'escalier, d'un appartement, et à gauche de chambres de bonnes,

- et de cinq autres étages composés chacun d'un appartement à droite et d'un appartement à gauche en montant l'escalier,

- une courette,

Figurant au cadastre savoir :

| SECTION | NUMERO | ADRESSE OU LIEUDIT | CONTENANCE |
|---------|--------|---------------------|---------------|
| BD | 26 | 17 Rue Saint-Romain | 00ha 05a 96ca |

DESIGNATION DES BIENS

▣ **Lot numéro trois (3) de l'état descriptif de division** : dans le bâtiment sur rue, au premier étage à gauche : UN APPARTEMENT de cinq pièces principales, galerie d'entrée, salle de bains, cuisine, office, waters-closets,

- au rez-de-chaussée à droite sur cour, une chambre de bonne portant le numéro 5,

- au sous-sol : un box-garage numéro 2, et cave numéro 9.

Et les cinquante-cinq/millièmes (55/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des biens, objet de la présente vente, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, dite « Loi Carrez » est de 123,55 m² pour le lot numéro 3.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANA, Notaire à Paris, le 18 décembre 1953, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de la Seine, le 3 novembre 1954 Volume 2431 numéro 5,

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANA, Notaire à Paris, le 10 juin 1975, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 20 juin 1975, Volume 1941 numéro 13,
- aux termes d'un acte reçu par Maître Fabienne JOUDAIN-THOMAS, Notaire à Paris, le 18 juillet 1994, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 30 août 1994 Volume 1994 P numéro 5295,
- aux termes d'un acte reçu par Maître LE BOUDEC-THOMAS, Notaire à Paris, le 30 septembre 1996, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 23 octobre 1996 Volume 1996 P numéro 6244,
- aux termes d'un acte reçu par Maître BERTRAND, Notaire à Paris, le 25 juillet 1997, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 6 novembre 1997 Volume 1997 P numéro 5917,
- aux termes d'un acte reçu par Maître BERTRAND, Notaire à Paris, le 17 octobre 1997, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 6 novembre 1997 Volume 1997 P numéro 7372,
- aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à Paris, le 5 juillet 2001, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 13 septembre 2001 Volume 2001 P numéro 5509, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 15 avril 2002, publiée audit bureau des hypothèques le 22 avril 2002, Volume 2002 P numéro 2209,
- aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à Paris, le 18 décembre 2002, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 30 janvier 2003 Volume 2003 P numéro 588, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 6 février 2003, publiée audit bureau des hypothèques le 19 février 2003 Volume 2003 P numéro 1099,
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à Paris, le 28 juillet 2005, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 30 août 2005 Volume 2005 P numéro 5563,
- aux termes d'un acte reçu par Maître CARRE, Notaire à Paris, le 5 mai 2009, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 22 juin 2009 Volume 2009 P numéro 3015,
- aux termes d'un acte reçu par Maître BORIES, Notaire à Paris, le 16 septembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 11 septembre 2014 Volume 2014 P numéro 4369, suivie d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 16 septembre 2014 publiée audit bureau des hypothèques le 19 septembre 2014 Volume 2014 P numéro 4479.

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

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse des différents actes d'acquisitions mentionnés ci-après et est donnée par le poursuivant à titre de renseignements et sans aucune garantie.

EN LA PERSONNE DE LA SCI COLAUR.

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

▫ **la Société dénommée SCI COLAUR**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € dont le siège social est 49100 ANGERS – 28, rue Guittet, identifiée au SIREN sous le numéro 497 752 196 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 :

▫ Madame Nicole Emma Gilberte ALLEMANE, retraitée, demeurant à PARIS (75006) 17 rue Saint-Romain,
Née à PARIS (75010) le 18 avril 1934,
Divorcée de Monsieur Serge MEQUILLET suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 4 janvier 1973, et non remariée,
De nationalité française,
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte de vente en date du 19 juin 2007 de Maître Jean MENANTEAU, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Bernard DENIS, Jean MENANTEAU, Alexandre TREILLARD de QUINEMONT, Notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » dont le siège social est à CLISSON (Loire Atlantique) 73, rue Docteur Boutin ;

Moyennant le prix principal de 750.000,00 euros.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 2, le 30 juillet 2007 Volume 2007 P numéro 4484,

EN LA PERSONNE DE Madame Nicole Emma Gilberte ALLEMANE

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent originellement à Madame Nicole Emma Gilberte ALLEMANE divorcée de Monsieur Serge MEQUILLET, sus-nommée, pour les avoir acquis suivant acte de Maître VALEYRE, Notaire à Meudon, le 30 mai 1996 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Paris, le 27 juin 1996 Volume 1996P numéro 3734.

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 €)**