VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS,

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution (Saisies Immobilières) près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, au Palais de Justice de ladite ville, Parvis du Tribunal de Paris – 75859 PARIS CEDEX 17, a tranché en l'audience publique d'orientation du :

JEUDI 28 NOVEMBRE 2019 à 10H00

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Affaire : SPAGNOLO GRIFFOUL / GRIFFOUL
0036720

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, au plus offrant des enchérisseurs, **EN UN SEUL LOT**, les biens et droits immobiliers suivants :

Bien situé sur le territoire de la Commune de PARIS 18ème (75) : 60 rue Doudeauville, cadastré Section CF n° 167 pour une contenance de ha02a91ca et consistant en :

Lot n° 16 : local et les 64/1034èmes des parties communes.

- **Saisi à l'encontre de :**

Monsieur Pierre Lucien GRIFFOUL, né le 1er décembre 1933 à NOGENT SUR MARNE (VAL DE MARNE), de nationalité française, époux SEVRIN, décédé le 18 octobre 2008 à MONTPELLIER (34).

Le Pôle de Gestion des Patrimoines Privés (GPP) – Direction Régionale des Finances Publiques – 334 Allée Henri II de Montmorency – 34954 MOTPELLIER CEDEX 2, ès qualités de Curateur de Monsieur Pierre Lucien Jean GRIFFOUL, nommé à cette fonction suivant Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de NIMES du 13 avril 2018.

- **Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

La **SELARL SPAGNOLO STEPHAN**, Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée immatriculée au RCS de NIMES sous le n° 534 128 707, dont le siège social est : 285 rue Gilles de Roberval Parc Kennedy - Bat C1 à NIMES (30000), représentée par Maître Stéphan SPAGNOLO, agissant en qualité de Liquidateur judiciaire de Monsieur Pierre GRIFFOUL suivant Ordonnance du Tribunal de Commerce de NIMES du 15 juin 2015 en remplacement de Maître Jehan-Pierre d'ABRIGEON lui-même désigné selon jugement du Tribunal de Commerce de NIMES du 27 février 2007.

Ayant pour **Avocat Plaidant, la SELARL SARLIN CHABAUD MARCHAL & ASSOCIES**, Avocat près la Cour d'Appel de NIMES, demeurant dite ville : 28 rue Ruffi, et pour **Avocat Postulant, le Cabinet ASSOUS-LEGRAND,** Avocat au Barreau de PARIS (75), y demeurant : 112 rue de Vaugirard – 75006 PARIS, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

En vertu d'une Ordonnance rendue sur requête par Monsieur Jacques ROSENFELD, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de Monsieur Pierre GRIFFOUL, le 17 mai 2019, n'ayant fait l'objet d'aucune opposition et publiée au 10ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS le 22 juillet 2019 Volume 2019S n° 17.

L'Ordonnance a été régulièrement dénoncée aux créanciers inscrits, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'Article R 322-7 du Code des Procédures Civiles d'exécution, valant assignation à comparaître.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du **JEUDI 28 NOVEMBRE 2019 à 10h00**, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des Articles L 211-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure de vente forcée.

PIECE JOINTE AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'Article R 322-10 alinéa 1er in fine du Code des Procédures Civiles d'exécution, est joint au présent cahier des conditions de vente :

- un état hypothécaire certifié à la date de la publication de l'Ordonnance du Juge Commissaire.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, **EN UN SEUL LOT**, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Bien situé sur le territoire de la Commune de PARIS 18ème (75) : 60 rue Doudeauville, cadastré Section CF n° 167 pour une contenance de ha02a91ca et consistant en :

Lot n° 16 : local et les 64/1034èmes des parties communes.

ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 15 juillet 2019 par les Services Fonciers de PARIS 10.

Etant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

- Règlement de copropriété et état descriptif du 9 décembre 1968 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS (10ème Bureau) le 15 janvier 1969 Volume 7286 n° 10,

- Modificatif au règlement de copropriété du 19 juillet 1982 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS (10ème Bureau) le 14 septembre 1982 Volume 4062 n° 9,

- Modificatif au règlement de copropriété du 27 janvier 1995 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS (10ème Bureau) le 10 mars 1995 Volume 95P n° 1397,

- Modificatif d'état descriptif de division du 26 septembre 2009 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS (10ème) le 13 novembre 2008 Volume 2008P n° 6067,

- Modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 9 mars 2017 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS (10ème) le 22 mars 2017 Volume 2017P n° 1504.

Le procés-verbal de description des lieux dressé le 18 octobre 2018 par la SCP SCHAMBOURG & PANHARD, Huissiers de Justice à PARIS, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé le 18 octobre 2018 par la Société PREVENTIM les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- *constat de risque d'exposition au plomb pour tout logement construit avant le 1er janvier 1949 (C. sant. publ. art. L. 1334-5 et L. 1334-6. - R 1334-3-' à R. 1334-11)*

- *état amiante pour tout bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 (C. sant. publ. art. L. 1334-7 et L. 1334-13. - R. 1334-24),*

- *état termites pour tout bâtiment situé dans une zone déclarée contaminée par le Préfet (CCH, art. L. 133-6 et R. 133-7),*

– état des risques naturels et technologiques pour tout bien ou terrain (C. envir., art. L. 125-5 ; D. n° 2005-134, 15 févr. 2005) ; lors de la vente d'un logement et de la plupart des autres locaux ou bâtiments, un diagnostic de performance énergétique (DPE), destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement, doit être produit (CCH, art. L. 134-1 et L. 134-3 – R. 134-1 et s.) ; à compter du 1er novembre 2007, état des installations intérieures de gaz et d'électricité pour tout logement dont les installations remontent à plus de quinze ans (CCH, art. L. 134-6 et L. 134-7 – R. 134-6 à R. 134-9).

ORIGINE DE PROPRIETE

- Attestation reçue par Maître SCHOLER, Notaire, en date du 5 mai 1972 et publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS (10ème Bureau) le 23 mai 1972 Volume 436 n° 4.
- Donation-partage reçue par Maître BARBIER, Notaire, en date du 26 mai 1994 et publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS (10ème Bureau) le 20 juin 1994 Volume 1994P n° 3384, avec attestation rectificative du 26 juillet 1994 publiée le 28 juillet 1994 Volume 94P n° 4261

CLAUSES SPECIALES

SYNDIC

L'Avocat de l'acquéreur, indépendant de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'Art. 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.

Le syndic de copropriété actuel de l'immeuble est : **SARL C.P.A.B. (CABINET PARISIEN D'ADMINISTRATION DE BIENS),** dont le Siège Social est : 113 rue du Faubourg Poissonnière – PARIS 19ème.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'Urbanisme.

MISE A PRIX – ENCHERES

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le Juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, **EN UN SEUL LOT**, sur la mise à prix de **56.500 € (cinquante-six mille cinq cents euros**) **avec faculté de baisse du quart, puis de moitié** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Les enchères portées ne pourront être inférieures :

. à la somme de 200 € jusqu'à un prix de 30.000 €,
. à la somme de 500 € pour un prix supérieur à 30 000 €.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – 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.

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 : ENCHERES

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 ainsi que s'enquérir 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 séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 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 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.

La publicité peut être effectuée par l'Avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'Avocat du premier surenchérisseur. A 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

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, 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 fixé 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

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 TVA applicable.

Il 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 poursuite, 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 POSTERIEURES 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 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.

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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 le 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 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 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.

A défaut, le Liquidateur Judicaire 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.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLE 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 légal 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 1er 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.

Ainsi fait et dressé par le Cabinet ASSOUS-LEGRAND, Avocat poursuivant.

A PARIS, le