

# CAHIER DES CONDITIONS PARTICULIERES

## DE LA VENTE

**VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES POURSUIVIE PARDEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHE SUR YON.**

Le présent cahier des conditions de la vente a pour objet de définir les conditions auxquelles seront vendus sur adjudication sur autorisation de Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED], les immeubles désignés ci-après sous le paragraphe " DESIGNATION DES BIENS SAISIS"

Ladite vente sur saisie immobilière est poursuivie :

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**LA SELARL PELLETIER ET ASSOCIES**, prise en la personne de Maître Nicolas PELLETIER, mandataire judiciaire, domicilié 4, rue Manuel, Résidence Le Belem, 85000 LA ROCHE SUR YON.

« *agissant en qualité de liquidateur de* [REDACTED]

».

Ayant pour avocat :

**La S.C.P interbarreaux BODIN - MICHENAUD**, dont le siège social est sis au Centre d'Affaires 5<sup>ème</sup> Avenue, 7 allée Alain Guénant, Bd du Vendée Globe 85180 LE CHATEAU D'OLONNE (BP 20251 Le Château d'Olonne, 85107 *Les Sables d'Olonne cedex*) ;

**Postulant et plaidant par Maître Henri BODIN**, avocat associé, membre de la SCP BODIN MICHENAUD, inscrit au barreau de la Roche sur Yon ; domicilié dite ville, 55 rue de Verdun, qui se constitue sur les présentes et ses suites.

Pour lequel exposant domicile est élu au cabinet de l'avocat postulant ci-dessus désigné

**SUR :**

**I.- CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE :**

**1.- TITRE EN VERTU DUQUEL LA VENTE EST POURSUIVIE :**

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED] en date du 29 novembre 2019 intervenue dans les conditions ci-après relatées :

[REDACTED] a été déclaré en liquidation judiciaire par jugement du Tribunal de Commerce de la Roche sur Yon en date du 22 mars 2017.

Il dépend des actifs de la liquidation judiciaire de [REDACTED] les biens immobiliers ci-après désignés.

Maître Nicolas PELLETIER, mandataire judiciaire, agissant en sa qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de [REDACTED] a présenté une requête à Monsieur le Juge Commissaire de ladite liquidation à l'effet d'obtenir l'autorisation de poursuivre la vente aux enchères publiques des biens immobiliers en cause dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de [REDACTED].

Suivant ordonnance en date du 29 novembre 2019, Monsieur le Juge Commissaire a ordonné la vente aux enchères publiques des biens immobiliers en cause, sis COMMUNE DE CHANTONNAY; cadastré section BE n° 329 sur la mise à prix de 45.000,00 € avec possibilité de baisse de 20 % à défaut d'enchère sur la première mise à prix proposée sans nouvelle ordonnance.

Ladite ordonnance est exécutoire et a acquis force de chose jugée à défaut de recours dans les 10 jours de sa notification par les soins du Greffe du Tribunal de Commerce de la Roche Sur Yon aux personnes visées à l'article R 642-23 du Code de Commerce, savoir :

- Le 5 décembre 2019 pour Maître Nicolas PELLETIER
- Le 5 décembre 2019 pour le CREDIT MUTUEL
- Le 30 janvier 2020, suivant acte de la S.C.P SELOSSE ETIENNE MOUSSION, huissiers de justice associés à la Roche Sur Yon, à [REDACTED].

Ladite ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de la Roche Sur Yon le 8 janvier 2020 volume 2020S n° 01, reprise pour ordre le 20 janvier 2020 volume 2020S n° 02.

## 2.- DESIGNATION DES IMMEUBLES VENDUS :

La présente vente porte sur l'immeuble désigné comme suit :

### COMMUNE DE CHANTONNAY

**"Dans un ensemble immobilier dépendant d'une copropriété située à CHANTONNAY (VENDÉE) 85110, comprenant :**

- Un bâtiment à usage d'habitation et de commerce comprenant :
- un sous-sol ;
  - un rez-de-chaussée composé de locaux commerciaux ou à usage professionnel ;
  - un étage composé de douze appartement

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	329	Place de la Liberté	00 ha 12 a 40 ca

*L'ensemble immobilier, dépendant d'une copropriété, ayant l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques ROUAULT, Notaire à CHANTONNAY, le 5 octobre 1982 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON, le 8 octobre 1982 volume 6506 numéro 5.*

*Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :*

- *Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques ROUAULT, Notaire à CHANTONNAY le 23 novembre 1995, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 7 décembre 1995, volume 1995P, numéro 8390.*
- *Aux termes d'un acte reçu par Maître ROY, Notaire à CHANTONNAY le 13 novembre 2001, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 11 décembre 2001, volume 2001P, numéro 10400.*
- *Aux termes d'un acte reçu par Maître ROY, Notaire à CHANTONNAY le 30 juin 2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHE SUR YON le 28 août 2003, volume 2003P, numéro 7050.*

**LE LOT NUMERO DEUX (N° 2) de l'ensemble en copropriété savoir :**

***"Un local commercial comprenant : une grande pièce, une réserve, un bureau, wc, cuisine avec douche.  
Et les deux cent trente-quatre /dix millièmes (234/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve."***

### DESIGNATION CADASTRALE

A la date du 1er janvier 2018, [REDACTED], était inscrite à la matrice cadastrale pour les îlots de propriété ou les parcelles désignés ci-après :

SECTION	N° DU PLAN	LIEUDIT	CONTENANCE
BE	329	PLACE DE LA LIBERTE Lot n° 2 et les 234/10.000 <sup>ème</sup>	

Certifié conforme à la matrice cadastrale, le gestionnaire du bureau du cadastre, signé : illisible. Dont extrait joint.

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

Le poursuivant annexe également au cahier des conditions de vente le procès-verbal de description établi par la SCP SELOSSE ETIENNE MOUSSION, huissiers de justice associés à la Roche Sur Yon, le 29 janvier 2020.

**IMMEUBLES EN COPROPRIETE :**

L'immeuble ci avant désigné dépend d'un ensemble en copropriété ainsi qu'il est dit à l'article 8 des conditions particulières du présent cahier des conditions de vente.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est précisé, la superficie des lots vendus :

Lot n° 2 : 42,80 m<sup>2</sup>

Les opérations de mesurage ont été effectuées par la Société E- MAIDIAG

Le rapport établi à cette occasion est annexé ci-après.

L'acquéreur devra dès que la vente sera définitive satisfaire aux obligations mentionnées au paragraphe 8 des présentes conditions particulières.

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, le sont sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Ledit immeuble appartient à [REDACTED], pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 24 avril 2012 par Maître Anne-Marie TEFFAUD-MARROC, notaire à la Roche Sur Yon, publié au service de la publicité foncière de la Roche Sur Yon le 22 mai 2012 volume 2012P n° 4694.

### **3.- URBANISME :**

#### **NOTE DE RENSEIGNEMENTS:**

A l'effet de renseigner les amateurs le poursuivant annexe au présent cahier des conditions de la vente la note de renseignements que lui a fait parvenir sur sa demande, le Directeur de l'Equipement, le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

#### **DATE D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

L'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

### **4.- DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE :**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique comportant les différents contrôles légalement prévus suivant les caractéristiques de l'immeuble.(risque d'exposition au plomb, présence d'amiante, de termites, état de l'installation de gaz naturel de plus de 15 ans, état des risques naturels et technologiques, diagnostic de performances énergétiques...) établi par les soins de la Société E.MAIDIAG, diagnostics immobiliers, en date du 8 juillet 2016 organisme habilité au sens de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, lequel comprend :

- Un rapport de l'état relatif à la présence de termites
- Un rapport de l'état relatif à la présence d'amiante
- Un rapport de l'état relatif à l'état des risques et pollutions
- Un rapport de de l'état relatif à l'installation électrique
- Un certificat de mesurage

Il ressort notamment :

- Du rapport relatif à la présence des termites : qu'il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.  
*Il est précisé que la commune dont dépend l'immeuble se situe dans un périmètre infesté par les termites, capricornes (arrêté préfectoral du 19 juin 2008 n° 08 dde 175)*
- Du rapport relatif à la présence d'amiante : qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
- Du rapport de diagnostic de performance énergétique que : le DPE est vierge, la consommation n'est pas exploitable.
- Du certificat de mesurage : que la surface habitable est de 40,6 m<sup>2</sup>.
- Du rapport relatif à l'état des risques et pollutions :
  - Que le bien est concerné par le risque sismique de niveau 3 (sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

#### **5.- OCCUPATION DES LIEUX :**

Le bien immobilier est occupé par [REDACTED].

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation ainsi que de toute autre occupation qui viendrait à se révéler, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

#### **6.- COPROPRIETE :**

Les biens ci avant désignés dépendent d'un ensemble en copropriété dont l'état descriptif de division et règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques ROUAULT, Notaire à CHANTONNAY, le 5 octobre 1982 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON, le 8 octobre 1982 volume 6506 numéro 5.

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

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques ROUAULT, Notaire à CHANTONNAY le 23 novembre 1995, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON le 7 décembre 1995, volume 1995P, numéro 8390.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître ROY, Notaire à CHANTONNAY le 13 novembre 2001, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON le 11 décembre 2001, volume 2001P, numéro 10400.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître ROY, Notaire à CHANTONNAY le 30 juin 2003, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON le 28 août 2003, volume 2003P, numéro 7050.

Il est en outre précisé que le Syndic actuel est la Société IMMO DE FRANCE OUEST, sis 39 rue Pasteur, 85000 LA ROCHE SUR YON.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

## **7.- DROIT DE PREEMPTION :**

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

### Article 108 :

*Le titre 1<sup>er</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

### Article L 616 :

*En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

Les biens ci-dessus mis en vente sont soumis au droit de préemption de la COMMUNE DE CHANTONNAY.

Notification sera faite soit à l'initiative du notaire chargé de la vente, en cas de vente amiable, soit à l'initiative de l'avocat poursuivant l'adjudication, en cas de vente forcée, suivant ce qui sera décidé à l'audience d'orientation.

L'adjudicataire subira l'exercice éventuel d'un droit de préemption ou de substitution dans les cas prévus par la loi, sans recours contre le poursuivant.

## **8.- SERVITUDES :**

A la connaissance de la banque poursuivante, ledit bien immobilier n'est grevé d'aucune servitude particulière, hormis celles résultant de la situation des lieux, des plans d'urbanisme ou de la loi et des stipulations ci-après relatées :

Ainsi, le plan local d'urbanisme en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019 fait mention des servitudes suivantes :

### **« Article 3**

*Le terrain est grevé des servitudes suivantes :*

- *Servitudes relatives aux communications téléphoniques – Câbles du réseau régional RG 85 00 93 E de Chantonay à Saint Hilaire le Vouhis – Pose en conduite – Zone de pose*
- *Zone de sensibilité archéologiques.*

*Observations et prescriptions particulières :*

- *Zone d'assainissement collectif »*

L'adjudicataire ou l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de toutes servitudes qui viendraient à être révélées, sans aucun recours contre le poursuivant de quelque nature que ce soit ainsi qu'il est précisé à l'article 7 des clauses et conditions générales.

#### **9.- MISE A PRIX :**

Le montant de la mises à prix est fixée à :

**QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €)**

**Avec possibilité de baisse de 20,00 %** à défaut d'enchères sur la première mise à prix, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.



## **II – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

### *Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales*

#### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – 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 – ETAT 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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 – RECEPTION DES ENCHERES**

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'ACQUEREUR**

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 due la « CARPA SEQUESTRE », 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.

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 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 2212 du code civil (devenues L322-12 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 III : 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 FORCEE**

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 TVA 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 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 COACQUEREURS**

Les coacquéreurs 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 – DELIVRANCE 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 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

#### **ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

#### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

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 – ELECTION 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 COPROPRIETE**

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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

\* \*

\*

Fait et rédigé aux Sables d'Olonne le 17 mars 2020.

**La SCP BODIN - MICHENAUD**

avocat poursuivant

Postulant par  
Maître Henri BODIN