



N° 11196 * 01

Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**Formule de publication**

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
		VOL. N°
	TAXES :	
	SALAIRES :	
	TOTAL	

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

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.

I – CONDITIONS PARTICULIÈRES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de SAINT-JEAN-DE-FOS (34150) :

Diverses parcelles de terrain sises lieudit Les Figaiettes, cadastrées :

- section B n° 1322 d'une contenance de 33a 10ca
- section B n° 1358 d'une contenance de 16a 80ca
- section B n° 1359 d'une contenance de 42a 20ca
- section B n° 1360 d'une contenance de 00a 35ca
- section B n° 1361 d'une contenance de 00a 80ca
- section B n° 1362 d'une contenance de 1ha 22a 90ca
- section B n° 1363 d'une contenance de 15a 70ca
- section B n° 1563 d'une contenance de 88a 60ca

QUALITÉ DES PARTIES

Aux requête, poursuites et diligences de la société dénommée EPILOGUE, société à responsabilité limitée inscrite au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le n° 980 989 321 ayant son siège social 65 route de Lavérune 34070 MONTPELLIER, représentée par Maître Guillaume LARCENA, domicilié ès qualité audit siège, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Madame Lucie Amandine BARET, née le 2 octobre 1984 à Epinal,

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

suite au jugement en date du 5 octobre 2023 rendu par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER ayant désigné la SELARL ETUDE BALINCOURT à laquelle se substitue l'étude EPILOGUE, suivant ordonnance rendue par Mme La Présidence du Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 6 novembre 2023

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Emmanuelle MASSOL**, avocat membre de la SELARL AMMA AVOCATS, domiciliée 1 rue du Pont de Lattes – 34000 MONTPELLIER, Avocat constitué à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de vente.

PROPRIÉTAIRE SAISI :

Madame Lucie Amandine BARET,
exerçant une activité de maraîchage, née le 2 octobre 1984 à Epinal (88),
célibataire, de nationalité française,
Domiciliée 3 rue Neuve – 34150 ANIANE

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU de la copie exécutoire d'une ordonnance rendue le 23 mai 2024 par Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de Montpellier, ci-après annexée.

Cette ordonnance se substitue au commandement prévu aux articles R321-1 et R321-2 du Code des procédures civiles d'exécution et contient outre les énonciations prévues à l'article R642-22 du Code de commerce, celles prévues notamment par les alinéas 1, 5 et 11 de l'article à R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Étant ici rappelé que la présente saisie est régie par les articles L 642-18 et R 642-22 et suivants du Code du Commerce et les dispositions relatives à la saisie immobilière du Code civil et du Code des procédures civiles d'exécution.

L'ordonnance en date du 23 mai 2024 a été régulièrement publiée au Service de la Publicité Foncière de Montpellier le 5 juillet 2024 sous les références 3404P02 S00083.

Le Service de la Publicité Foncière de Montpellier a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance du Juge Commissaire valant saisie.
(cf.: état hypothécaire ci-annexé).

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER en UN LOT, du bien suivant :

Sur la commune de SAINT JEAN DE FOS (34150) :

Diverses parcelles de terre sises lieudit Les Figairettes, cadastrées :

- section B n° 1322 d'une contenance de 33a 10ca
- section B n° 1358 d'une contenance de 16a 80ca
- section B n° 1359 d'une contenance de 42a 20ca
- section B n° 1360 d'une contenance de 00a 35ca
- section B n° 1361 d'une contenance de 00a 80ca
- section B n° 1362 d'une contenance de 1ha 22a 90ca
- section B n° 1363 d'une contenance de 15a 70ca
- section B n° 1563 d'une contenance de 88a 60ca

Selon acte de Maître BALDOUS, Commissaire de Justice à Montpellier, exerçant au sein de l'étude LE DOUCEN-CANDON & Associés, il a été établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, ci-après annexé. (Cf. PV Descriptif ci-annexé).

OCCUPATION : le bien est actuellement libre de toute occupation

SERVITUDES : Pas de servitude connue autres que celles existant au titre de propriété initial.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ÉTAT DESCRIPTIF : néant

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens désignés appartiennent à Madame BARET pour les avoir acquis suivant acte de Me DAVIDOVICI, notaire à Gignac, en date du 11 juillet 2018 publié le 25 juillet 2018 sous les références 3404P02 2018P9518.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que de toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Si les renseignements d'urbanisme ne sont pas connus lors du dépôt du cahier des charges, ils feront éventuellement l'objet d'un dire qui sera annexé, dès qu'ils seront connus.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Conformément à l'art. L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente le dossier de diagnostic technique (loi Carrez, amiante, termites, plomb, performance énergétique)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver, malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'art. 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

CLAUSES SPÉCIALES

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu une décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ou transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

DROITS DE PRÉEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

Article 108 :

Le titre 1^o 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.



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

MISE A PRIX – ADJUDICATION

L'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience du :

LUNDI 9 DECEMBRE 2024 A 14 H 00

Sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie des garanties de paiement.

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix suivante, fixée par l'ordonnance du Juge commissaire à la liquidation judiciaire de Madame BARET en date du 23 mai 2024, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente :

En UN LOT

sur la mise à prix de 20 000 €

Avec possibilité de baisse du quart puis de la moitié de la mise à prix en cas de carence d'enchères

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1

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.

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois.

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 2

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.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

ARTICLE 3

Préemption, substitution et droits

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

Si l'acquéreur est évincé par le 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 4

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 5

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 : LES ENCHERES

ARTICLE 6

Garantie à fournir par l'acquéreur

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Ne peuvent se porter enchérisseurs pour leur propre compte, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- le débiteur saisi,
- les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,
- les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

L'avocat ne peut porter des enchères que pour une seule personne.

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixée, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente.

Les enchères sont pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède. Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience par ministère d'avocat.

Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R.322-43 du Code des procédures civiles d'exécution.

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.

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 consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

ARTICLE 7 Surenchère

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat 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 8 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 2212 du Code civil.

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.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

CHAPITRE II : LA VENTE

ARTICLE 9

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'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

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 10

Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux 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 ou son représentant, 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 11

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 la vente, en sus du prix de vente 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.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Il fournira au greffe le justificatif 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 12

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 13

Obligation solidaire des coacquéreurs

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

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 14

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.

La vente par adjudication judiciaire produit les effets prévus par l'article R.322-64 du même code

ARTICLE 15

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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 aucun 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 es-qualités de solliciter la nullité du bail sur le

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

fondement de l'article L.632-1. 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

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

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

4o Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi no 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 16

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 17

Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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 depositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

ARTICLE 18 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 judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R.643-8 du Code de Commerce.

ARTICLE 19 Formalités après la consignation - Distribution du prix - radiation des inscriptions

La distribution du prix, s'agissant de la vente d'un immeuble appartenant à un débiteur en Liquidation Judiciaire, obéit aux dispositions réglementaires du Code de commerce sur l'apurement du passif, (articles R643-1 à R.643-15).

Art R.643-4 :

Dès la publication de la vente, le liquidateur requiert du service de la publicité foncière l'état des inscriptions subsistantes conformément à [l'article 2449 du code civil](#), en vue de régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix.

Art R.643-6 :

Après le versement du prix de vente en cas d'adjudication ou l'accomplissement, par l'acquéreur, des formalités de purge en cas de vente de gré à gré, le liquidateur dresse l'état de collocation au vu des inscriptions, des créances admises et de la liste des créances mentionnées à [l'article L. 641-13](#). Il peut, s'il l'estime utile, convoquer les créanciers inscrits, l'adjudicataire ou l'acquéreur. L'état est déposé par ses soins au greffe du tribunal devant lequel s'est déroulée la procédure. Toute personne peut prendre connaissance de cet état.

Art R.643-7 :

S'il ne s'élève aucune contestation, le liquidateur est tenu dans les quinze jours qui suivent l'expiration du délai prévu au premier alinéa de l'article R. 643-11 de procéder à la clôture de l'ordre. Il dépose le procès-verbal de clôture de l'ordre au greffe du tribunal devant lequel s'est déroulée la procédure de liquidation judiciaire.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

A compter du dépôt du procès-verbal de clôture de l'ordre, la collocation des créanciers est définitivement arrêtée en capital et intérêts. Toutefois, les intérêts de la somme ainsi liquidée continuent de courir au bénéfice des créanciers au taux servi par la Caisse des dépôts et consignations

Art R.643-9 :

Le liquidateur remet au Service de la Publicité foncière une expédition du procès-verbal de clôture de l'ordre, de l'ordonnance du juge de l'Exécution prononçant la radiation des inscriptions ou l'acte par lequel les créanciers ont donné mainlevée de leurs inscriptions.

Le Service de publicité foncière procède à la radiation des inscriptions.

ARTICLE 20 **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 21 **Immeubles en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

ARTICLE 22 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 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.

ARTICLE 23 Déclaration de créance

La présente procédure de vente publique qui vise un bien d'un débiteur mis en liquidation judiciaire, dont la vente a été ordonnée par le Juge commissaire à la liquidation, aux fins de réaliser l'actif du débiteur liquidé, obéit aux dispositions dérogatoires du Code de commerce relatifs à la cession des actifs du débiteur ainsi qu'à certaines dispositions spécifiques aux procédures de saisie-immobilière et de distribution du prix d'un immeuble résultant du Code des procédures civiles d'exécution, tant concernant la déclaration de créance, à faire par tous les créanciers, y compris les créanciers hypothécaires dont la créance est née antérieurement au jugement d'ouverture, ou de liquidation – Art L.622-24 du Code de commerce.

Étant précisé que les hypothèques, nantissement et privilèges ne peuvent plus être inscrits postérieurement au jugement d'ouverture - Art L.622-30 du Code de commerce.

*Que concernant l'état des créances - Art L.624-1 du Code de commerce
Dans le délai fixé par le Tribunal, le Mandataire Judiciaire établit après avoir sollicité les observations du débiteur la liste des créances déclarées avec ses propositions d'admission, de rejet ou de renvoi devant la juridiction compétente. Il transmet cette liste au Juge commissaire.*

Que concernant le règlement des créanciers inscrits sur l'immeuble, qui se fait avec l'autorisation du liquidateur et sous le contrôle du Juge commissaire et du Tribunal ayant prononcé la liquidation judiciaire.

Tel que prévu par les articles L.643-1 à L.643-8 du Code de commerce.

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

Il n'y a donc pas lieu à déclaration de créance et d'admission des créances dans les termes des articles R.322-12 à R.322-14 du Code des procédures civiles d'exécution, ni à application des dispositions de l'article R.322-18 du Code des procédures civiles d'exécution, concernant la mention du montant retenu pour la créance du poursuivant en principal hors intérêts et autres accessoires.

Le présent Cahier des Conditions de vente est rédigé par Me Emmanuelle MASSOL, Avocat, qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

A Montpellier le