

**X DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D’UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

***Cahier des conditions de X***

***Un ensemble immobilier comprenant maison d’habitation***

***Hangar studio chai dépendances***

***6 route de Breuilles 17700 MARSAIS***

A la requête de : Me Muriel AMAUGER

 Mandataire judiciaire

Liquidation judiciaire de  : M. X X

X par adjudication le : mercredi 3 avril 2024 à 9h30

Mise à prix : 90 000 €

 avec faculté de baisse du quart du tiers

 ou même de moitié

**\_\_\_\_**

Le présent cahier des charges et conditions de la X constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

**I - CONDITIONS PARTICULIERES -**

**Partie non normalisée**

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, par X X devant le Juge de l’Exécution du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE (Charente-Maritime), au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

**ensemble immobilier sur 3407m2**

**comprenant Maison d’habitation**

**studio, chai et dépendances, hangar**

**6 route de Breuilles**

**17700 MARSAIS**

section BC n° 91 – 96 – 361 – 362 – 232 et 320 pour 3340 m2

et section YE n° 93 pour 67 m2

**Mise à prix** : 90 000 € avec faculté de baisse du quart du tiers ou même de moitié

Aux requêtes, poursuites et diligences de Maître Muriel AMAUGER, membre de la SCP AMAUGER TEXIER mandataires judiciaires à LA ROCHELLE, liquidateur judiciaire de Monsieur X X, fonction à laquelle elle a été nommée par jugement du Tribunal de commerce de LA ROCHELLE du 11 février 2005.

Partie poursuivante

Ayant pour avocat Maître Maguy COMBEAU, inscrite au barreau de LA ROCHELLE – ROCHEFORT, demeurant 27 avenue Charles de Gaulle 17300 ROCHEFORT, associée de de la Société Civile Professionnelle d’Avocats GOMBAUD COMBEAU COUTAND dont le siège social est 1 rue Alphonse de Saintonge, 17000 LA ROCHELLE.

Qui est constituée sur la présente poursuite de X aux enchères et ses suites

A l’encontre de Monsieur X X, , demeurant 6 route de Breuilles 17700 MARSAIS.

Et de Madame

Mariés en premières noces sur le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SURGERES le 28/05/1983.

Divorcés suivant jugement rendu par le Tribunal grande instance de ROCHEFORT le 5/10/2006.

Etant précisé que le divorce a été prononcé postérieurement au jugement d’ouverture de la procédure de liquidation judiciaire.

Propriétaire saisis.

Suivant ordonnance en date du 14 novembre 2023 de Monsieur J. LUCAS Juge commissaire de la procédure de liquidation judiciaire ouverture à l’encontre de Monsieur X X, publiée au Service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 22 décembre volume 2023 S n° 40.

Sur cette publication, a été délivré un état des inscriptions grevant le bien saisi, dont copie est annexée aux présentes.

**DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

En conséquence, il sera procédé à la X X, à l’audience du Juge de l’exécution du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE et UN SEUL LOT des immeubles ci-après désignés :

Commune de MARSAIS : un ensemble immobilier situé 6 route de Breuilles, cadastré section BC n° 91 – 96 – 361 – 362 – 232 et 320 d’une contenance de 3 340 m² et une parcelle YE n° 93 pour une surface de 67 m²

Ce lot comprend :

Une maison ancienne à usage d’habitation comprenant entrée- cuisine avec évier en pierre, séjour avec cheminée, dégagement, chambre, salle d’eau et WC,

Grenier au-dessus,

Hangar attenant,

Studio,

Dépendance attenante, composée de trois pièces,

Terrains, le tout figurant au cadastre pour 3407 m2

Entrée de la propriété par un portail métallique.

Tel que cet immeuble se comporte avec toutes ses constructions et édifications, dépendances et appartenances, servitudes et mitoyenneté, sans aucune exception ni réserve.

Cet immeuble fait l’objet d’un procès-verbal de description du ministère de Maître Gilles DESMOULINS, société AURIK Huissiers de justice à LA ROCHELLE en date du 23/02/2023 dont copie est annexée aux présentes.

NB : la parcelle cadastrée YE n° 22 décrite à ce procès-verbal n’est pas comprise dans la présente X aux enchères.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Ledit immeuble appartient à X né le 15/09/1959 et à X née le 21/11/ 1965 pour l'avoir acquis de la façon suivante :

- BC n° 91, BC n° 96, BC n° 361 et BC n° 362 : acte Maître GUILLOTEAU notaire à SURGERES du 10 octobre 1992 publié le 30 novembre 1992 volume 1992 P n° 2833 et document d’arpentage de M. TOURNIER du 16/06/2009 (DA N° 510 P)

- BC n° 232, BC n° 320, YE n° 93 : acte Maître GUILLOTEAU notaire à SURGERES du 31 janvier 1997 publié le 24 mars 1997 volume 1997 P n° 913.

**CONDITIONS D’OCCUPATION**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il résulte du procès-verbal établi par Maître Gilles DESMOULINS Commissaire de Justice associé à LA ROCHELLE en date du 23/02/2023 dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de X, que la maison d’habitation est occupée par l’actuel propriétaire.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d’occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la X et au procès-verbal de description et il ne pourra être exercé aucun recours contre le poursuivant ou l’avocat rédacteur du cahier des conditions de X.

*Rappel de l’article L 322-13 du Code des procédures civiles d’exécution :*

*« Le jugement d’adjudication constitue un titre d’expulsion à l’encontre du saisi. »*

*Rappel de l’article R 322-64 du Code des procédures civiles d’exécution :*

*« Sauf si le cahier des conditions de X prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l’adjudicataire peut mettre à exécution le titre d’expulsion dont il dispose à l’encontre du saisi et de tout occupant de son chef n’ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés. »*

En l’espèce aucune clause de maintien dans lieux n’est stipulée au profit de l’actuel propriétaire.

**RENSEIGNEMENTS D’URBANISME**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlement en vigueur et sera tenu de se renseigner sur les servitudes d’urbanisme ou d’alignement pouvant exister.

Il résulte d’un certificat d’urbanisme délivré le 24 janvier 2023, les informations suivantes :

*« Le Maire de Marsais*

*Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'Article L. 410-1 a) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables aux immeubles situés Route de Breuilles à Marsais (17700), cadastrés section BC362, BC96, BC232, BC320, BC361, BC91, YE93 présentée le 10 janvier 2023 par la SCP GOMBAUD COMBEAU COUTAND représentée par Me COMBEAU Maguy demeurant 27, Rue Charles de Gaulle à Rochefort (17300) et enregistrée par la Mairie de Marsais sous le numéro n° CU 017.221.23.A0001,*

*Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses Articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants,*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat (PLUi-H) approuvé en Conseil Communautaire en date du 11 février 2020,*

*CERTIFIE*

*Article 1 :*

*Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées à l'article 2 et suivants du présent certificat.*

*Conformément au quatrième alinéa de l'Article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de Permis de Construire, d'Aménager ou de Démolir ou une Déclaration Préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la date du présent Certificat d'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.*

*Article 2 :*

*Les terrains sont situés dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat susvisé.*

*Les articles L. 111-6 à L. 111-10, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables.*

*Les parcelles sont situées en Zone U - Mixité des fonctions sommaire - Degré 2.*

*Article 3 :*

*Les terrains sont concernés par un Périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole et/ou d'élevage (voir détail sur le plan des Réciprocités agricoles joint), ils sont situés dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations de cave, ils sont soumis au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune.*

*Depuis le 1 er mai 2011, la Commune est située dans une zone de sismicité (zone 3 modérée), suivant l'Arrêté Préfectoral n° 18-1163 du 14 juin 2018.*

*Article 4 :*

*Les taxes suivantes pourront être exigées après la délivrance effective ou tacite d'un Permis de Construire ou d'Aménager, et en cas de non opposition d'une Déclaration Préalable :*

*Taxe d’aménagement communautaire taux = 3,00 %*

*Taxe d’aménagement départementale taux = 2,50 %*

*Redevance d’archéologie préventive taux = 0,40 %*

*Article 5 :*

*Les participations ci-dessous pourront être prescrites à l'occasion d'un Permis de Construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une Déclaration Préalable, par un arrêté pris dans les 2 mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition. En cas de Permis d'Aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'Article L. 332-12 du Code de l'Urbanisme :*

*Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :*

*- Participation pour équipements publics exceptionnels (Articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme),*

*A Marsais le 24 janvier 2023*

*Signé Le Maire Steve GABET»*

La copie intégrale de ce document d’urbanisme informatif est annexée au présent cahier des conditions de X.

En tout état de cause l'adjudicataire supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre le poursuivant ou l’avocat rédacteur du cahier des conditions de X.

**SERVITUDES**

**\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

A la connaissance actuelle de la partie poursuivante et de ses mandataires, aucune servitude active ou passive ne grève le bien saisi.

Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la X par voie de conclusions.

**PRECISIONS PARTICULIERES**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

L’installation intérieure d’électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d’agir afin d’éliminer les dangers qu’elle(s) présente(nt).

DPE : classe G

Logement extrêmement peu performant.

Absence de termites visites le jour de la visite. Cependant des anciennes traces sont constatées.

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l’amiante.

Absence de revêtement contenant du plomb.

**DECHARGES DE RESPONSABILITES**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La requérante précise que l’adjudicataire devra acquérir le bien dans l’état où il se trouve.

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.

Tous les renseignements relatifs au bien mis en X, sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l’avocat rédacteur du cahier des conditions de X, où l’Huissier, à raison d’erreurs dans la désignation, les confronts, l’origine de propriété, la contenance et le cadastre et défaut de conformité des immeubles aux règlementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de X pour ceux qui ont pu être établis. Si d’autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la X, ils feront l’objet d’une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé à l’adjudicataire, comme subrogé aux droits du vendeur, de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en X ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l’article1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n’est pas due en matière de X par autorité de justice.

**MISE A PRIX**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lot unique :

Quatre vingt dix mille euros (90 000 €) avec faculté de baisse du quart du tiers ou même de moitié

 **DISPOSITIONS FISCALES**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la X est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A – Si la X est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la X est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.

b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accréditée.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de X, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s’il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

**PAIEMENT DU PRIX**

**CLAUSE SPECIALE**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d’adjudication ou du titre de X par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la X.

**II – CONDITIONS GENERALES –**

**Partie normalisée**

### Chapitre Ier : Dispositions générales

#### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de X s’applique à la X 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 X, 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 X.

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 X 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 X X.

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 X.

#### ARTICLE 6 – SERVITUDES

L’acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu’elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l’effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

### Chapitre II : Enchères

#### ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d’un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la X 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 X X.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de X. 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 X peut y procéder.

L’acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première X 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 X 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 X à la demande du poursuivant ou du liquidateur s’il n’est pas poursuivant, aux conditions de la première X X.

Si le prix de la nouvelle X X 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 X. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la X 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 X 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 X est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L’acquéreur à l’issue de la nouvelle X doit les frais afférents à celle-ci.

### Chapitre III : X

#### ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L’acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la X 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 X X

Au plus tard à l’expiration du délai de trois mois à compter de la X 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 X 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 X 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 X avant l’expiration du délai de deux mois à compter de la date de l’adjudication définitive. Le titre de X 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 X.

Si la même X 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 X X 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 X 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 X, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la X X, 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 X X.

### Chapitre IV : Dispositions postérieures à la X

#### ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de X 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 X, 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 X, 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 X, 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 X 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 X X ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la X 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 X consiste dans l’expédition du cahier des conditions de X 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 X 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 X.

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 – 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 X 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 X 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 X 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.

**Fin de la partie normalisée**

Fait et rédigé par l'avocat soussigné

Le janvier 2024

**Liste des pièces annexes :**

**Dont les copies demeureront jointes à la minute du jugement de X du Tribunal**

* Ordonnance sur requête du 14/11/2023
* Certificat de non recours du 21/12/2023
* Etat hypothécaire certifié au 26/12/2023
* Procès-verbal de description du 23/02/2023
* Extrait du plan cadastral édition du 02/01/2024
* Relevé de propriété année MAJ 2022
* Certificat d’urbanisme informatif du 24/01/2023
* Dossier de diagnostics techniques, note de synthèse
* Etat relatif à la présence de termites 23/02/2023
* Rapport de repérage amiante 23/02/2023
* Constat de risque d’exposition au plomb 23/02/2023
* Etat de l’installation intérieure d’électricité 23/02/2023
* Diagnostic de performance énergétique 23/02/2023
* Etat des risques et Pollutions 23/02/2023

**Ainsi que celles annexées postérieurement au dépôt du présent cahier des conditions de X, par voie de dire d’addition.**