

SCP d'AVOCATS INTER BARREAUX
HERMINE AVOCATS ASSOCIES
12, rue Aristide Briand
BP 40002
10001 TROYES CEDEX
Tel : 03.25.73.31.21 - Fax : 03.25.73.57.31
Mail : contact@scp-hermine-avocats.com

SCP CROZAT BARAULT MAIGROT /LJ LENGRENE Thierry (20231441)

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Cluses et Conditions

COPIE



Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de TROYES, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de MUSSY SUR SEINE (Aube) 32 rue Gambetta

Un ensemble immobilier à usage mixte de commerce et d'habitation, composé :
Au rez-de-chaussée, d'une surface de vente, d'un couloir, une pièce borgne, une pièce avec coffre, une salle de bains avec wc, cuisine /séjour et une partie fournil, chambres froides et sanitaires,
Au premier étage : un palier, un séjour, deux chambres, un wc,
Au deuxième étage : un palier, deux chambres et une pièce non aménagée,

Deux bâtiments accolés vétustes sur la parcelle D n°478,

Une cour mitoyenne,

Le tout figurant au cadastre : Sections D n°478, D n°481, D n°1311 et D n°1313 d'une contenance de 3a 11ca,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La SCP CROZAT BARAULT MAIGROT, mandataires judiciaires, prise en la personne de Maître Isabelle BARAULT, ayant son siège 2 Place Casimir Périer 10000 TROYES, es qualité de mandataire liquidateur de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

Ayant pour Avocat constitué sur la présente poursuite de vente aux enchères publiques et ses suites, **la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES** représentée par Maître Christophe DROUILLY, Avocats au Barreau de l'Aube, y demeurant à TROYES, 12 rue Aristide Briand - Tél. 03.25.73.31.21.

Suivant ordonnance en date du 08 janvier 2024, Monsieur le Juge Commissaire a autorisé la SCP CROZAT BARAULT MAIGROT aujourd'hui SCP B&M ASSOCIES, en la personne de Maître Isabelle BARAULT, mandataire liquidateur de [REDACTED], à procéder à la vente aux enchères publiques de l'ensemble immobilier lui appartenant, situé à MUSSY SUR SEINE (10250) 32 rue Gambetta sur mise à prix de 50 000,00 €, avec faculté de baisse du quart puis du tiers.

Cette ordonnance a été publiée pour valoir saisie au service de la Publicité Foncière de Troyes 1 le 18 mars 2024 sous la référence volume 1004P01 2024 S n°13.

Le service de la Publicité Foncière de TROYES a délivré sur la formalité de publication de l'ordonnance afin de vente du Juge Commissaire, l'état hypothécaire certifié à la date de publication dont copie est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

« Nous, François MOLLET,

Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de TROYES, en charge de la liquidation judiciaire de [REDACTED],

Vu la requête qui précède et les pièces qui y sont jointes,

Vu la convocation adressée au débiteur, [REDACTED], par le Greffe par lettre recommandée avec accusé de réception du 24/11/2023 ;

Vu la convocation adressée à son épouse, [REDACTED], par le Greffe par lettre recommandée avec accusé de réception du 24/11/2023 ;

Vu l'article L642-18 et les articles R642-22 et suivants du Code de Commerce,

La SCP CROZAT-BARAULT-MAIGROT en la personne de Maître Isabelle BARAULT, agissant en qualité de liquidateur judiciaire entendue en ses explications,

Constatons à cette audience :

Le défaut de [REDACTED],

Et de [REDACTED] ;

AUTORISONS la SCP CROZAT-BARAULT-MAIGROT en la personne de Maître Isabelle BARAULT, agissant en qualité de liquidateur judiciaire à procéder à la vente aux enchères publiques de l'immeuble appartenant à [REDACTED]

[REDACTED], ci-après décrit :

Sur la Commune de MUSSY SUR SEINE (Aube)
32 rue Gambetta

Un ensemble immobilier à usage mixte de commerce et d'habitation :

-une partie à usage commercial, au rez-de-chaussée, composée d'un magasin, d'une grande cuisine, une pièce de stockage, douche et wc et laboratoire de boulangerie,

-une partie à usage d'habitation sur trois niveaux, composée de :

Au rez-de-chaussée : une cuisine/salle à manger, un bureau, une petite pièce et une salle de bains avec WC,

Au premier étage : un palier, un séjour, une chambre, un wc et un placard,

Au deuxième étage : un palier, deux chambres et des placards,

-une cour mitoyenne,

Le tout figurant au cadastre : Sections D n°478, 481,1311 et 1313 d'une contenance de 3a 11ca,

MISE A PRIX :

Cinquante mille euros

50 000,00 €

Avec faculté de baisse de mise à prix d'un quart, puis d'un tiers

DISONS qu'à défaut d'enchères, la mise à prix pourra être baissée du quart, puis d'un tiers.

DISONS que les modalités de publicité seront les suivantes, conformément aux dispositions des articles R 322-31 et R 322-36 du Code de Procédure Civiles d'Exécution :

- Une publicité légale,
- Deux publicités complémentaires par insertion sommaire dans un journal d'annonces légales,

AUTORISONS la SCP BERTON-GUILLEMINOT-OLTEANU, huissiers de Justice associés à TROYES, à procéder à la visite des lieux avec tout expert chargé d'établir les diagnostics

requis notamment à l'article R 271-5 du Code de la construction et de l'habitation en vue de la vente.

DISONS que l'huissier de Justice organisera les visites en accord avec le débiteur et, à défaut, si besoin, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier.

DISONS que les frais préalables et les frais postérieurs seront à la charge de l'adjudicataire, en sus de son prix, conformément aux dispositions de l'article R 322-58 du Code de Procédures Civiles d'Exécution.

DISONS que l'adjudicataire devra payer ledit prix dans un délai de deux mois, augmenté éventuellement des intérêts habituellement prévus en pareille matière.

DISONS en outre que la vente de l'immeuble sera poursuivie devant le Juge de l'Exécution près du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES par l'intermédiaire de la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES, avocats associés à Troyes.

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée par le Greffe du TRIBUNAL DE COMMERCE de TROYES au débiteur, et aux créanciers inscrits, à savoir :

1/BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE, au domicile élu en l'étude de Maître Jean-Baptiste DELAVIGNE 9 Faubourg de Bourgogne 10110 BAR SUR SEINE, créancier inscrit suivant :

-Privilège de prêteur de deniers inscrit au service des hypothèques de Troyes le 07 novembre 2002, volume 2002 V 2511, renouvelé le 12 septembre 2019, volume 2019 V 3316,

2/BNP PARIBAS, au domicile élu au cabinet de la SCP COLOMES-MATTHIEU-ZANCHI-THIBAUT 38 rue Jaillant Deschainets 10000 TROYES, créancier inscrit suivant :

- Hypothèque judiciaire provisoire prise au service des hypothèques de Troyes le 24 février 2017, volume 2017 V470, devenue définitive le 18 août 2017, volume 2017 V 1866,

3/TRESOR PUBLIC, au domicile élu SIP DE TROYES Administration service des impôts des particuliers de Troyes 17 Bd du 1^{er} RAM 10000 TROYES, créancier inscrit suivant :

-Hypothèque légale prise au service des hypothèques de Troyes le 09 juin 2021, volume 2021 V 1946,

4/TRESOR PUBLIC, au domicile élu SIP DE L'AUBE Administration 17 Bd du 1^{er} RAM 10000 TROYES, créancier inscrit suivant :

-Hypothèque légale prise au service des hypothèques de Troyes le 28 avril 2022, volume 2022 V 1486

ORDONNONS l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente dont distraction au profit de la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES, avocats associés à Troyes.

DISONS que la présente ordonnance sera inséparable de la requête à laquelle elle fait suite et sera publiée au Service de la Publicité Foncière de TROYES en application de l'article R321-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Fait en notre Cabinet à TROYES,
Le 08/01/2024

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de TROYES, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la date du **MARDI 10 SEPTEMBRE 2024 à 10h30**, suivant avis d'audience en cours de délivrance, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, en 1 LOT, des biens et droits immobiliers désignés ainsi qu'il suit :

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Sur la Commune de MUSSY SUR SEINE (Aube)
32 rue Gambetta

Un ensemble immobilier à usage mixte de commerce et d'habitation, composé :
Au rez-de-chaussée, d'une surface de vente, d'un couloir, une pièce borgne, une pièce avec coffre, une salle de bains avec wc, cuisine /séjour et une partie fournil, chambres froides et sanitaires,
Au premier étage : un palier, un séjour, deux chambres, un wc,
Au deuxième étage : un palier, deux chambres et une pièce non aménagée,

Deux bâtiments accolés vétustes sur la parcelle D n°478,

Une cour mitoyenne,

Le tout figurant au cadastre : Sections D n°478, D n°481, D n°1311 et D n°1313 d'une contenance de 3a 11ca,

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers saisis a été dressé par Maître Bruno BERTON de la SCP BERTON GUILLEMINOT OLTEANU en date du 29 avril 2024 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble appartient à [REDACTED], et à [REDACTED] pour l'avoir acquis suivant acte de vente reçu par Maître GIEY, alors notaire à BAR SUR SEINE, en date du 24 septembre 2002.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de Troyes le 07 novembre 2002 sous la référence volume 2002 P7846.

SYNDIC

NEANT

SERVITUDES

Droit à cour commune cadastrée section D n°1313

DATE D'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

L'immeuble a été achevé depuis plus de cinq ans.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est en cours de délivrance par les services de l'urbanisme de la Mairie de MUSSY SUR SEINE. Ce certificat sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

CONDITIONS D'OCCUPATION

L'ensemble immobilier est libre de toute occupation.

CLAUSES SPECIALES

TERMITES

L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans recours ni garantie et sans prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, pour cause de présence de termites ou autres insectes xylophages et vices cachés, 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.

Le créancier poursuivant déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 03 de la Loi 99.471 du 8 juin 1999 et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Aucun état n'est requis pour le département de l'Aube.

En outre, il est précisé qu'un jugement d'adjudication ne constituant pas "un contrat réalisant ou constatant une vente", il a été jugé que les dispositions de l'article 8 de la Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 relative aux termites et autres insectes xylophages sont sans application.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

L'arrêté n° 02-873 a en date du 7 mars 2002 rend obligatoire sur l'ensemble du département de l'Aube, une expertise des risques liés au plomb pour toute mutation d'un bien immobilier à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1948. Dans le cas présent la construction est antérieure à 1949.

Le bien n'est pas concerné par cette expertise pour la partie à usage commercial.

S'agissant de l'autre partie à usage d'habitation, un constat est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Toutefois, un jugement d'adjudication ne constituant pas un "contrat réalisant ou constatant une vente" il a été jugé que les dispositions de l'article L 32-5 du Code de la Santé Publique et les dispositions de l'Arrêté précité sont sans application. (Civ. 2ème, 3/10/2002).

L'adjudicataire reconnaît être parfaitement informé de cette situation pour avoir consulté le cahier des conditions de vente préalablement à la vente et déclare faire son affaire personnelle sans recours possible contre l'Avocat poursuivant de cette situation et notamment des travaux qui seraient rendus obligatoires.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le Décret 96-97 du 7 février 1996 relatif à la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 et par le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 a imposé aux propriétaires, personnes physiques ou privées, l'obligation d'entreprendre, dans leurs immeubles, la recherche, le confinement et l'enlèvement des flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante. En application du Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, les personnes publiques ou privées, propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doivent produire au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Toutefois, un jugement d'adjudication ne constituant pas un "contrat réalisant ou constatant une vente" il a été jugé que les dispositions du Décret précité sont sans application.

L'adjudicataire reconnaît être parfaitement informé de cette situation pour avoir consulté le cahier des charges préalablement à la vente et déclare faire son affaire personnelle sans recours possible contre l'Avocat poursuivant de cette situation et notamment des travaux qui seraient rendus obligatoires.

Les rapports de repérage des matériaux et produits amiantés sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Diagnostics non requis pour la partie commerciale et la partie habitation compte tenu de l'absence de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Absence de disjoncteur de branchement individuel (alimentation par le local commercial) selon le diagnostiqueur.

INSTALLATION INTERIEURE GAZ

Absence d'installation au gaz.

Etat ERNMT

Un état est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ASSAINISSEMENT

L'évacuation des eaux usées est raccordée directement et de manière autonome au réseau public de collecte des eaux usées.

L'acquéreur prendra acte de cette situation et en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE EN MATIÈRE DE VENTE
DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION
JUDICIAIRE**

Chapitre Ier Dispositions générales

Article 1^{er} 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.

« 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 Prémption et droits assimilés

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

« Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de "l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné. »

Article 5 Assurances et abonnements divers

« L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

« La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

« L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

« En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

« En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente. »

Article 6 Servitudes

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

Chapitre II Enchères

Article 7 Réception des enchères

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

« Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients 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 3 000 euros.

« La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

« En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

« Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble. »

Article 9 Surenchère

« La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

« En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

« L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

« L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

« Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère. »

Article 10 Réitération des enchères

« A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

« Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322- 12 du code des procédures civiles d'exécution.

« L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt

sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

« En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

« Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

« L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci. »

Chapitre III Vente

Article 11 Transmission de propriété

« L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

« L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

« Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères. »

Article 12 Versement du prix de la vente forcée

« Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

« L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

« L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure. »

Article 13 Paiement des frais de poursuites et des émoluments

« Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

« Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

« Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot. »

Article 14 Droits de mutation

« L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

« Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

« Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

« L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale. »

Article 15 Obligation solidaire des co-acquéreurs

« Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée. »

Chapitre IV Dispositions postérieures à la vente

Article 16 Délivrance et publication du jugement

« L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

« Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

« A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

« A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification. »

Article 17 Entrée en jouissance

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

« a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

« b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

« c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

« L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du code de commerce ci-dessous rappelés :

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

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

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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

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

Article 18 Contributions et charges

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

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

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

Article 19 Titres de propriété

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

Article 20 Purge des inscriptions

« La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

« L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

« En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

« A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du code de commerce. »

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 copropriété

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

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

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

Article 23 Immeubles en lotissement

« L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

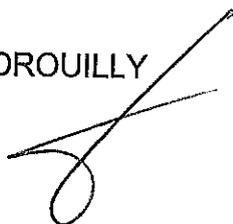
Article 24 : Mise à prix - Adjudication

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit

**MISE A PRIX : 50 000,00 € (Cinquante mille euros)
Avec faculté de baisse de mise à prix du quart, puis du tiers,
séance tenante.**

Ainsi fait et dressé par l'avocat poursuivant la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES
Avocats au Barreau de l'Aube, y demeurant à TROYES 12 rue Aristide Briand Tél.
03.25.73.31.21, ce 17 mai 2024.

Christophe DROUILLY



Pièces Jointes :

- Etat hypothécaire,
- Procès-verbal descriptif,
- Dossier de diagnostics techniques pour le local commercial,
- Dossier de diagnostics techniques pour l'appartement,
- Relevé de propriété.

