WIBAULT AVOCAT

03 20 91 65 79
secretariat@avocats-wibault.fr
avocats-wibault.fr

Affaire : [redacted]
Arnaud
FXW/SBD/AC
Procédure de saisie-immobilière – Commune de CHAVANAY (Section AN n°99)
Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE – Juge de l'Exécution

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

AUDIENCE D'ADJUDICATION DU :

JEUDI 15 MAI 2025 À 14H00
(JEUDI QUINZE MAI DEUX MILLE VINGT-CINQ A QUATORZE HEURES)

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie-immobilière du Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis Place du Palais de Justice, 42000 SAINT-ETIENNE, l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE DE CHAVANAY (42410),

Une ancienne maison de ville élevée sur rez-de-chaussée, 1er étage et combles aménagés, d'une superficie de 107,85 m2 outre garage située 106 N route Nationale 86 et figurant à la matrice cadastrale sous la référence :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AN	99	106 N ROUTE NATIONALE 86	00ha00a76ca

Tel que cet immeuble résulte d'un acte reçu par Maître Marie-Hélène REBUT-RUSCHER, Notaire à CHAVANAY, en date du 03 juillet 2012 dont une expédition a été publiée le 20 juillet 2012 sous la référence d'enliassement 4204P02 2012P3644, contenant division de la parcelle initialement cadastrée section AN n°59 en section AN n°99 à 100.

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.

LA VENTE A LIEU AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

[redacted]

Désignée à cette fonction suivant décision rendue par le Tribunal de commerce d'ARRAS en date du 12 janvier 2022.

Ayant pour Avocat la **SELARL WIBAULT AVOCAT**, représentée par **Maître François-Xavier WIBAULT**, Avocat inscrit au barreau d'Arras, domicilié en cette qualité au sein de son cabinet secondaire sis 40, Rue Pasteur – 59110 LA MADELEINE,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de **Maître Anthony SUC**, Avocat inscrit au Barreau de SAINT-ETIENNE, demeurant sis 29 avenue de la Libération, 42000 SAINT-ETIENNE, qui se constitue dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière qui sera poursuivie par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

À L'ENCONTRE DE :

[redacted]

Suivant Ordonnance rendue par le Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce d'ARRAS en date du 22 octobre 2024, publié auprès des services de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE le 23 décembre 2024 volume 2024 S n°93

TITRE 1ER – CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Par jugement en date du 03 novembre 2021, le Tribunal de commerce d'ARRAS a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de [redacted] et a désigné en qualité de Mandataire Judiciaire la [redacted], prise en la personne [redacted].

Par jugement en date du 12 janvier 2022, le Tribunal de commerce d'ARRAS a prononcé la conversion de la procédure de redressement judiciaire ouverte à l'encontre de [redacted] en liquidation judiciaire et a désigné en qualité de liquidateur judiciaire la [redacted], prise en la personne de Maître Simon MIQUEL.

Il dépend notamment de l'actif de la liquidation judiciaire de M[redacted] un immeuble sis Commune de CHAVANAY (42410), 106 N Route Nationale 86, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AN	99	106 N ROUTE NATIONALE 86	0ha00a76ca

Tel que cet immeuble résulte d'un acte reçu par Maître Marie-Hélène REBUT-RUSCHER, Notaire à CHAVANAY, en date du 03 juillet 2012 dont une expédition a été publiée le 20 juillet 2012 sous la référence d'enliassement 4204P02 2012P3644, contenant division de la parcelle initialement cadastrée section AN n°59 en section AN n°99 à 100.

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.

Origine de propriété :

L'immeuble sus-désigné appartient à [redacted] par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Marie-Hélène REBUT-RUSCHER, Notaire à CHAVANAY, en date du 03 juillet 2012, dont une expédition a été publiée le 20 juillet 2012 sous la référence d'enliassement 4204P02 2012P3644, contenant division de la parcelle initialement cadastrée section AN n°59 en section AN n°99 à 100.

Aucune cession de gré à gré n'a pu être envisagée.

C'est ainsi que la [redacted] *ès qualité* sollicitait, suivant requête en date du 28 février 2023, l'autorisation de Monsieur le Juge-commissaire de poursuivre la vente suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière de l'immeuble sus désigné, sur la mise à prix de 25.000,00 € avec faculté de baisse du quart puis du tiers par rapport à la mise à prix initiale.

Suivant Ordonnance en date du 30 juin 2023, Monsieur le Juge-commissaire autorisait la [redacted] *ès qualité* à poursuivre ladite vente forcée, sur la mise à prix de 25.000,00 €.

A l'audience d'adjudication qui s'est tenue le 02 février 2024, aucun amateur ne s'est présenté, de sorte que le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, après avoir constaté que le Liquidateur Judiciaire ne requérait pas la vente, a constaté la caducité de l'Ordonnance susvisée et ordonné sa radiation auprès des services de la publicité foncière.

C'est dans ces conditions que le 24 juin 2024, la [redacted] *ès qualité* présentait une nouvelle requête pour poursuivre la vente de l'immeuble susvisé en la forme des saisies-immobilières sur la mise à prix baissée de 2.500,00 €.

Par Ordonnance en date du 22 octobre 2024, Monsieur Patrick HOCHARD Juge-commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de [redacted], autorisait la [redacted] à poursuivre la vente de l'immeuble susvisé en la forme des saisies-immobilières et à la barre du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, sur la mise à prix de 2.500,00 €, sans faculté de baisse.

L'Ordonnance a été dûment notifiée et publiée aux services de la publicité foncière de SAINT ETIENNE, le 23 décembre 2024 volume 2024 S n°93.

Ladite ordonnance est définitive et il est annexé au présent cahier des conditions de la vente les justificatifs de notification ainsi que le certificat de non-appel.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal de description a été dressé le 25 juillet 2023 par Maître Jean-Philippe MIREFLEUR, Commissaire de Justice associé à SAINT-ETIENNE, membre de la SELARL JURIKALIS, lequel demeure intégralement annexé au présent cahier des conditions de la vente, et auquel il est expressément renvoyé pour une plus ample description de l'immeuble saisi.

Le dossier de diagnostic technique établi concomitamment par la société COEF conformément notamment aux dispositions des articles L. 271-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation demeure également intégralement annexé au présent cahier des conditions de la vente.

CADASTRE

Le bien immobilier figure à la matrice cadastrale de la Commune de **CHAVANAY (42410),** sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AN	99	106 N ROUTE NATIONALE 86	0ha00a76ca

Tel que cet immeuble résulte d'un acte reçu par Maître Marie-Hélène REBUT-RUSCHER, Notaire à CHAVANAY, en date du 03 juillet 2012 dont une expédition a été publiée le 20 juillet 2012 sous la référence d'enliassement 4204P02 2012P3644, contenant division de la parcelle initialement cadastrée section AN n°59 en section AN n°99 à 100.

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.

ETAT HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire sur publication de l'ordonnance autorisant la vente forcée a été délivré le 24 décembre 2024 par les services de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1, lequel demeure annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Est également annexé au présent cahier des conditions de la vente un état hypothécaire hors formalité en date du 25 janvier 2022.

RAPPEL DE SERVITUDES

L'adjudicataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever les biens sus mentionnés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute éventuelle servitude.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de [redacted] poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

DISPOSITIONS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de toutes Administrations, pour connaitre la situation des biens mis en vente en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

L'Avocat poursuivant annexe au présent cahier des conditions de la vente le certificat d'urbanisme informatif à titre documentaire et dégage toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat.

Est également annexé au présent cahier des conditions de la vente le courriel en date du 1er février 2024 reçu de la Mairie de CHAVANAY ci-après littéralement reproduit:

« Le bien est situé en zone UC,

Les équipements publics eau, assainissement, électricité sont présents à proximité.

Le bien est desservi par la RD1086. »

DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION

Il résulte de l'article R 211-28 du Décret du 29-03-76, qu'à compter de l'intervention de plein droit, ou de la création d'une Zone d'Intervention Foncière, toute adjudication, sous une forme quelconque, d'un bien soumis au droit de préemption qui est situé dans cette zone, doit être précédée d'une déclaration du Greffier de la Juridiction, ou du Notaire chargé de procéder à la vente, faisant connaître la date et les modalités de la vente.
Cette déclaration est adressée au Maire, ou, dans le cas visé à l'article 211-16 al.3 au préfet, **TRENTE JOURS** au moins avant la date fixée pour la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R 211-18.

Le titulaire du droit de préemption, ou son délégué, dispose d'un délai de **TRENTE JOURS**, à compter de l'adjudication, pour informer le Greffier ou le Notaire de leur décision de se substituer à l'adjudicataire.

La décision par laquelle la Commune, ou l'Établissement public groupant plusieurs communes, se substitue à l'adjudicataire, est constatée par un arrêté du Maire ou du Président du Groupement et est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Celle du titulaire du droit de préemption par délégation est notifiée par acte de Commissaire de justice.

L'ampliation notifiée ou l'exploit, est annexé au jugement ou à l'acte d'adjudication et publié au Bureau des Hypothèques en même temps que celui-ci.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère, ou de la surenchère.

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu ne sera prononcée que sous réserve de l'exercice de leur droit de préemption par la Mairie de CHAVANAY si celle-ci dispose d'un tel droit.

ETAT CIVIL

L'immeuble objet de la présente procédure de saisie-immobilière appartient à :

[redacted]

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente l'acte de naissance de ce dernier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère expressément à l'article L. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

A titre de simples renseignements, il est ici précisé que le bien immobilier ci-dessus-désigné appartient à [redacted] par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Marie-Hélène REBUT-RUSCHER, Notaire à CHAVANAY, en date du 03 juillet 2012, dont une expédition a été publiée le 20 juillet 2012 sous la référence d'enliassement 4204P02 2012P3644, contenant division de la parcelle initialement cadastrée section AN n°59 en section AN n°99 à 100.

ETAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE

De l'état hors formalités en date du 25 janvier 2022 et de l'état sur formalités en date du 24 décembre 2024 il ressort que l'immeuble sus désigné est grevé de l'inscription qui suit :

[redacted]

- privilège de prêteur de deniers en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2004,
- privilège de prêteur de deniers en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2005,
- hypothèque conventionnelle en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2006,
- hypothèque conventionnelle en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2007,
- hypothèque conventionnelle en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2008,
- hypothèque conventionnelle en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2009,
- hypothèque conventionnelle en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2010,
- hypothèque conventionnelle en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2011,
- hypothèque conventionnelle en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2012,
- hypothèque conventionnelle en date du 03 juillet 2012 publié aux Services de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1, le 20 juillet 2012 sous la référence 4204P02 2012V2013.

NOTA

Les énonciations qui précèdent concernant les noms des parties, la désignation du bien à vendre, l'origine de propriété et autres déclarations, ne sont données ici qu'à titre de simples renseignements, sans recours contre les vendeurs ; elles ne pourront en aucun cas engager la responsabilité de l'Avocat poursuivant la vente, rédacteur du Cahier des charges.

***

Suit ci-après le cahier des conditions générales de la vente.

TITRE 2ND – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 742-14 et suivants et R. 742-18 et suivants du Code de la Consommation, soumise aux dispositions des titres Ier et II du livre III du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des sous-sections 2 et 4 de la section 1 et des sections 2 et 3 du chapitre II du titre II, dans la mesure où il n'y est pas dérogé.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.
Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Le Taux des enchères sera fixé à la somme de **200,00 €**, sauf décision contraire du Juge de l'exécution, assurant l'audience des ventes.

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 A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre 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 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 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive. L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R. 742-40 du Code de la Consommation.

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.

Conformément aux dispositions de l'article R. 742-48 du Code de la Consommation, « *Le juge des contentieux de la protection ou, le cas échéant, le juge chargé des saisies immobilières établit l'état de répartition et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, il ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques sur l'immeuble* ».

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

CHAPITRE VI : MISE A PRIX

Indépendamment des clauses et conditions particulières et générales qui précédent, les enchères seront poursuivies sur la mise à prix de :

2.500,00 €
(DEUX MILLE CINQ CENT EUROS)

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 27 Janvier 2025

François-Xavier WIBAULT
Avocat

PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Acte de naissance de [redacted] ;
- Jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'ARRAS en date du 03 novembre 2021 ;
- Jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'ARRAS en date du 12 janvier 2022 ;
- État hors formalités en date du 25 janvier 2022 ;
- Extrait cadastral modèle 1 ;
- Certificat d'urbanisme ;
- Courriel reçu de la mairie de CHAVANAY le 1er février 2024 ;
- Requête + Ordonnance Juge-Commissaire du 22 octobre 2024 ;
- Justificatifs de notification de l'ordonnance ;
- Certificat de non-appel ;
- Procès-verbal de description ;
- Diagnostics ;
- État sur formalité du 24 décembre 2024 ;
- Plans de situation et de masse.