

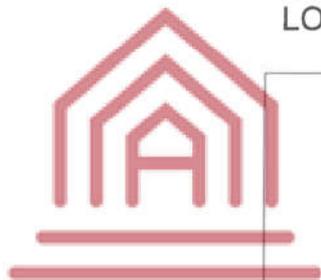


CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE (Articles L 642-18 et suivants et articles R 642-22 et suivants du Code de Commerce).

AFF : LERAY /

Audience d'Adjudication du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LORIENT du :



**JEUDI TREIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT-DEUX
à QUATORZE HEURES**

(Jeudi 13.01.22 à 14 h 00)

AVOVENTES.fr

Clauses et conditions

Description :

**COMMUNE DE GUIDEL (56520)
Résidence Ber er Lenn**

Dans un ensemble immobilier avec piscine cadastré section CW n°303, « la Falaise » pour 02 ha 99 a 61 ca, constituant le lot de volume numéro 2

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SUIVANTS :

LOT N° 56 :

- Un studio meublé de type T1
Et les 56/10000^{ème} des parties communes générales

(Lesdits biens étant plus amplement désignés en page 3)

PROCEDURE DE VENTE DES ACTIFS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE :

à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Maître Marc LERAY, Mandataire Judiciaire, exerçant en cette qualité, 55 rue de Lorraine - 32000 AUCH, agissant en qualité de Liquidateur à la liquidation judiciaire de

Ayant pour Avocat Maître Elizabeth RINCAZAUX, représentant la SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX, Avocats au Barreau de LORIENT, demeurant Centre d'affaires « le Pré aux Clercs », 2 rue Abbé Laudrin, 56100 LORIENT, qui se constitue pour Maître Marc LERAY, ès qualités, sur la présente poursuite de vente et ses suites

La vente sur adjudication a été autorisée :

En vertu des articles L 642-18 et suivants et articles R.642-22 et suivants du Code de Commerce et :

Suivant ordonnance rendue par Juge au
Tribunal de Commerce d'AUCH, Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de
en date du **8 juin 2021**, mise au bas d'une
requête à lui présentée le 29 avril 2021

Ladite ordonnance notifiée à parties par le Greffe du Tribunal de Commerce d'AUCH les 8 et 9 juin 2021, par courriers recommandés avec avis de réception, et actuellement définitive ainsi que l'en atteste un **certificat de non-appel** délivré par Monsieur le Greffier de la Cour d'Appel d'AGEN en date du **28 juin 2021** et publiée pour valoir saisie-immobilière au Service de la Publicité Foncière de LORIENT 1, le **6 août 2021 Volume 2021 P N° 6393**.

(Cf. Ordonnance du 8 juin 2021 annexée)
(Cf. Certificat de non appel du 28 juin 2021 annexé)

Le Service de la Publicité Foncière de LORIENT 1 a délivré le **10 août 2021** l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance valant saisie dont s'agit.

(Cf. Etat hypothécaire annexé)

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LORIENT, en un seul lot, de l'immeuble suivant :

COMMUNE DE GUIDEL (56520) Résidence Ber er Lenn

Dans un ensemble immobilier avec piscine chauffée, salle de spectacles et espace restauration, cadastré section CW n°303, « la Falaise » pour 02 ha 99 a 61 ca, constituant le lot de volume numéro 2, comprenant 121 appartements ou studios et 4 lingerie, répartis sur 18 bâtiments

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division en **VOLUMES** établi par Maître Bertrand LACOURTE, Notaire à PARIS, le **15 décembre 2010**, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LORIENT 1, le 17 janvier 2011, Volume 2011 P n°418
- et d'un état descriptif de division et règlement de copropriété en **LOTS** établi par Maître Bertrand LACOURTE, Notaire à PARIS, le **15 décembre 2010**, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière DE LORIENT 1, le 17 janvier 2011, Volume 2011 P n°400

Etant précisé que la parcelle CW n°303 provient d'un procès-verbal du cadastre contenant division de la parcelle cadastrée section CW N° 297, en date du 30 novembre 2010 publié au Service de la Publicité Foncière de LORIENT 1, le 3 décembre 2010, Volume 2010 P n°7434.

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SUIVANTS :

Dans le bâtiment dénommé « MEDITERRANEE » comprenant 9 appartements :

LOT N° 56 : Un logement meublé sis au rez-de-chaussée, adapté pour personne à mobilité réduite, portant le numéro 224, d'une superficie de 19 m², comprenant une pièce principale avec kitchenette et une salle d'eau avec WC

Et les 56/10000^{ème} des parties communes générales

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.

Selon acte en date du 18 septembre 2021, la SELARL ABC HUISSIERS J-L ROBIN & J-F TALMONT, Huissiers de justice associés à LORIENT, a procédé à un procès-verbal descriptif de l'immeuble mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif annexé)

La copie de la matrice cadastrale de l'immeuble dont s'agit et le plan cadastral ont été délivrés par le Cadastre de VANNES le 23 février 2021.

(Cf. matrice cadastrale annexée)

(Cf. plan cadastral annexé)



ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés dépendent de la communauté de biens existant entre **les époux** pour les avoir acquis aux termes d'un acte au rapport de Maître Didier GOMEZ, Notaire à PARIS, en date du **28 décembre 2010**, publié au Service de la Publicité Foncière de LORIENT 1, le 16 février 2011 Volume 2011 P n°1295 avec reprise pour ordre publiée le 21 juin 2011, Volume 2011 D n°8004, ledit acte contenant vente avec pacte de préférence au profit de la Société dénommée BELAMBRA CLUBS, pour une durée de 30 ans, reproduit ci-après :

PACTE DE PREFERENCE

Il a été stipulé au sein du bail commercial signé en même temps que l'avant-contrat, à l'article 10, ce qui suit ici littéralement rapporté :

« Pour le cas où, le Preneur étant toujours titulaire du bail commercial, le Bailleur se déciderait à vendre les Locaux, il s'engage fermement et irrévocablement pour une durée ne pouvant excéder 30 ans, à compter de la date de signature des présentes, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition des Locaux et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet. Cet engagement vaudra également pour tous les cessionnaires éventuels du Bailleur.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée à son siège social, ou au domicile ou siège social de toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit ou de signification de l'acte extrajudiciaire constituera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou acte extrajudiciaire faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchus de leur droit pour la transaction envisagée.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe auquel appartient le Preneur, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484 759 055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être réalisée dans le strict respect des conditions de forme prescrites par l'article 1690 du Code civil.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange, d'apport en société ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, les ayants-droit du Bailleur et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, même dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence trouvera à s'appliquer si l'attributaire des Locaux, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à les vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence. »

Il est précisé que le pacte de préférence contenu dans ledit bail ne prend pas effet en cas de cession des BIENS objet des présentes au profit de l'ACQUEREUR par le VENDEUR.

Le présent pacte de préférence sera applicable dès la cession suivante par l'ACQUEREUR des BIENS ou par tout ayant-droit et sera donc au profit de la Société BELAMBRA CLUBS, Intervenante aux présentes, ou de ses ayants-droits et ayants-causés comme indiqué ci-dessus, ce qu'elle accepte.

En conséquence, les BIENS vendus et décrits ci-dessus au paragraphe "DESIGNATION", sont donc grevés de ce pacte de préférence ainsi que l'ACQUEREUR l'accepte expressément, lequel s'engage à le respecter en tout point.

Ce pacte de préférence est conféré pour une durée de TRENTE ANS (30 ans) à compter de ce jour.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, ce pacte est évalué à CENT CINQUANTE EUROS (150 €). »

MISE A PRIX - ADJUDICATION

1. L'audience d'adjudication aura lieu le :

**JEUDI TREIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT-DEUX
à QUATORZE HEURES**

(Jeudi 13.01.2022 à 14 h 00)

2. L'adjudication aura lieu en un seul lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Enchères : MILLE EUROS (1.000,00 €).

CLAUSES SPECIALES

A/ DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostics techniques et autres diagnostics obligatoires

(Cf. dossier de diagnostics ci-annexé)

B/ AUTRES CLAUSES

1. Le Syndic de la Copropriété est :

**NEXITY Agence IGH
63 Boulevard Vincent Auriol
75013 PARIS**

2. Les biens ci-dessus désignés sont loués par bailleurs, à la **Société BELAMBRA CLUBS**, dont le siège social est 63 Avenue du Général Leclerc 92340 BOURG LA REINE, suivant **bail commercial de logement meublé** sous seing privé en date du **12 novembre 2010**, pour une durée ferme et incompressible se terminant le 31 octobre 2022, sans possibilité de résiliation triennale pour l'une ou l'autre des parties, moyennant un loyer initial annuel hors taxes et hors charges à l'origine de **4 109 €**.

Le bailleur s'interdisant de refuser le renouvellement du bail en application L.145-14 et suivants du Code de Commerce, à l'expiration du bail et du premier renouvellement de telle sorte que le preneur se verra offrir deux renouvellements successifs au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter.

Les renouvellements successifs se faisant pour la même durée que le bail d'origine.

(Cf. bail commercial annexé)

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

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

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

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



AVOVENTES•fr

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

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, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution 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 – Réception des enchères

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.

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 restitué 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 et 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 la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais 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 le 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'Adjudicataire 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.



AVOVENTES.fr

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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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'adjudication 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-dessus rappelé :

« 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.

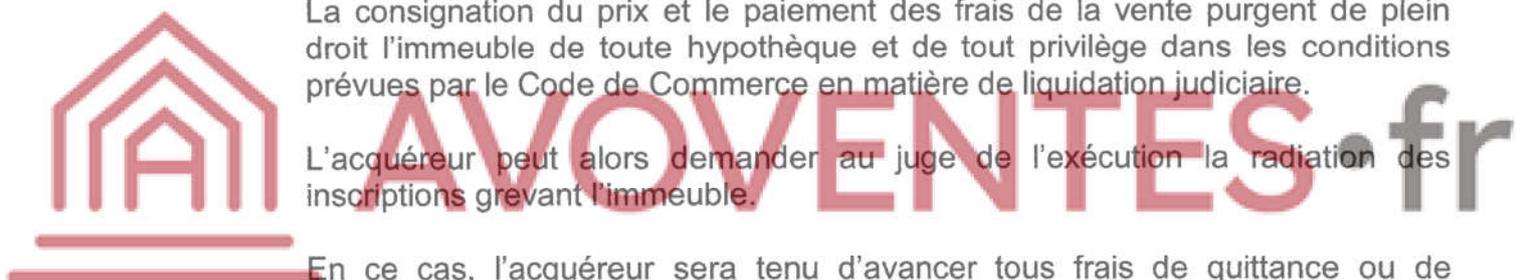
A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation, conformément à l'article R.643-8 du Code de Commerce.

Article 21 – Election de domicile

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

L'adjudicataire 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 – 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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.

Ainsi fait et dressé par Maître Elizabeth RINCAZAUX, Avocat à LORIENT, représentant la SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX, Avocat poursuivant.

**A LORIENT,
Le 5 octobre 2021**



Centre d'affaires "Le Pré aux Clercs"
2-4, Rue Abbé Laudrin
56100 LORIENT