



VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS
SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

JUGE DE L'EXECUTION
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EPINAL

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

TITRE PREMIER : CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

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

Article 1^{er} : Biens à vendre, Allotissement, Mise à prix :

Ville d'EPINAL (88000), 3 et 3 bis Rue Abel Ferry

Deux maisons avec terrain attenant, cour intérieure et remise située entre les 2 maisons, le tout cadastré:

Section AP n° 12 lieudit « 3 rue Abel Ferry » pour 2 a 93 ca

Section AP n° 404 lieudit « rue Abel Ferry » pour 31 ca

MAISON COTE DROIT, SUR RUE de 70,95 m² Loi Carrez:

- Rez-de-chaussée : grand garage
- Demi-niveau : chambre
- 1^{er} étage : séjour avec cuisine ouverte, salle de bain avec WC, chambre.

MAISON EN RETRAIT de 96,10 m² Loi Carrez:

- Rez-de-chaussée : Entrée, cuisine, wc, séjour, véranda, salle de bain, chambre
- Rez-de-jardin : chambre
- 1^{er} étage : petit grenier, chambre,

tel 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 ou amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

SUR LA MISE A PRIX DE : 100 000 € (CENT MILLE EUROS)

étant observé que les mets seront de 1000 € (mille euros)

possibilité de baisse de mise à prix d'un quart à défaut d'enchères.

Remarque importante : un mur de soutènement de la maison en retrait menace de s'effondrer sur la propriété voisine ; seuls des étais ont été apposés sur le mur pour sécuriser l'ouvrage.

.3.

Sur ce point, les correspondances entre LA SCP LE CARRER NAJEAN, _____ et la ville d'Epinal sont annexées au présent cahier des conditions de vente

Il est précisé que la prise d'un arrêté de péril est envisagé par la Ville d'EPINAL.

Il est encore précisé que la Ville d'Epinal a demandé au Tribunal administratif la désignation d'un expert concernant ce mur.

Selon ordonnance du 17.1.2020, le Tribunal a fait droit à cette demande et désigné _____.

Puis, selon ordonnance en date du 27.1.2020, le Tribunal administratif a désigné en lieu et place de _____

Selon constat du 29.1.2020, _____ a estimé que le mur de soutènement de la maison en retrait (parcelle N° 12 et 404) dont s'agit présentait un risque imminent d'effondrement sur la propriété voisine (parcelle 405).

Les éléments sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Article 2 : Débiteur Saisi – requérant à la vente

Les biens à vendre sont saisis à l'encontre de :

AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SCP LE CARRER-NAJEAN, Mandataire judiciaire, domiciliée 7 Quartier de la Magdeleine à 88000 EPINAL, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de _____ dont le siège est sis 3 rue Abel Ferry à 88000 EPINAL, associé de la société en nom collectif « L'ALSACIEN », inscrite au RCS d'EPINAL sous le n° 448 145 177, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué près le Tribunal Judiciaire d'ÉPINAL, Maître Olivier COUSIN, membre associé de la SCP SYNERGIE AVOCATS, demeurant 9 rue Rualménil à 88000 ÉPINAL, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente

Article 3 : Décision ayant ordonné la vente, notifications, publication :

Ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce d'EPINAL le 28/10/2019, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de _____, ordonnant la vente des immeubles sus-désignés par voie d'adjudication judiciaire, publiée au Service de la Publicité Foncière d'EPINAL 1^{er} bureau le 5 décembre 2019 Volume 2019 S n° 57, laquelle dispose :

Nous, Jacques LEROY, Président du Tribunal de commerce d'EPINAL, Patrick SAILLOUR, Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de _____

étant empêché, assisté du Greffier, _____,

Vu la requête présentée par la SCP LE CARRER-NAJEAN, ès-qualité ;

Attendu que ladite requête nous paraît fondée,

Attendu que _____ bien que régulièrement convoqué n'a pas comparu à l'audience tenue le 07/10/2019,

Constatons la constitution de la SCP SYNERGIE AVOCATS, Avocat au Barreau d'EPINAL et celui de la SCP LE CARRER-NAJEAN ès-qualité ; laquelle emporte élection de domicile.

Ordonnons, en application de l'article L. 642-18, la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire des biens suivants sis à EPINAL (88000) et appartenant à _____

Ville d'EPINAL (88000) :

Une maison d'habitation sise 3 et 3 bis Rue Abel Ferry cadastrée :
Section AP n° 12
Ainsi qu'une parcelle de terrain cadastrée :
Section AP n°404

tel 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.

A/ Disons que cette vente aura lieu en UN LOT et aux conditions suivantes :

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'EPINAL en UN LOT, des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés

SUR LA MISE A PRIX DE ; 100 000 € (CENT MILLE EUROS)

Avec faculté de baisse d'un quart à défaut d'enchère

B/ Concernant les autres conditions de la vente

Disons qu'elle aura lieu selon un cahier des conditions de la vente rédigé par la SCP SYNERGIE AVOCAT et déposé au greffe de Madame le Juge de l'Exécution du TGI d'EPINAL.

C/ Concernant les modalités de la publicité

Ordonnons la publicité de la vente à intervenir conformément aux dispositions des R322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

D/ Concernant les modalités de description et de visite des biens.

Disons que la SELAS ANGLE DROIT VOSGES, Huissier de justice à EPINAL pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

Disons que la visite de l'immeuble aura lieu par le ministère de la SELAS ANGLE DROIT VOSGES, Huissier de justice à EPINAL, et que celui-ci pourra se faire assister du Commissaire de Police ou du Commandement de Gendarmerie compétent ainsi que d'un serrurier, si nécessaire.

E/ Concernant les modalités des enchères

Précisons qu'à défaut d'enchères atteignant les mises à prix fixées plus avant, la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure d'un quart.

F/ Concernant les frais

Disons qu'ils seront passés en frais privilégiés de liquidation judiciaire.

G/ Concernant les créanciers inscrits

Constatons que les créanciers inscrits sur le bien immobilier objet des présentes sont les suivants :

1. **Le Crédit Agricole Alsace Vosges**, titulaire d'une hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière d'Epinal 1^{er} bureau le 11/02/2005 volume 2005 V n° 318, ayant domicile élu chez Maître LAPORTE, Notaire à EPINAL au 17 rue François de Neufchâteau, 88000 EPINAL.
2. **KRO INVEST**, titulaire d'une hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière d'Epinal 1^{er} bureau le 07/08/2014 volume 2014 Vn° 613, ayant domicile élu chez Maître PIRODON, Huissier de Justice, SELARL HOR au 12 rue de la Camille, 69600 OULLINS.

H/ Concernant les effets de la présente ordonnance

Vu l'Article R642-23 du Code de Commerce ;

Disons que la présente ordonnance produit, concernant les biens susvisés les effets du commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Disons qu'elle sera publiée au fichier immobilier à la diligence du liquidateur, dans les conditions prévues pour ledit commandement.

Disons que le service de la publicité foncière procédera à la formalité de publicité de la présente ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés.

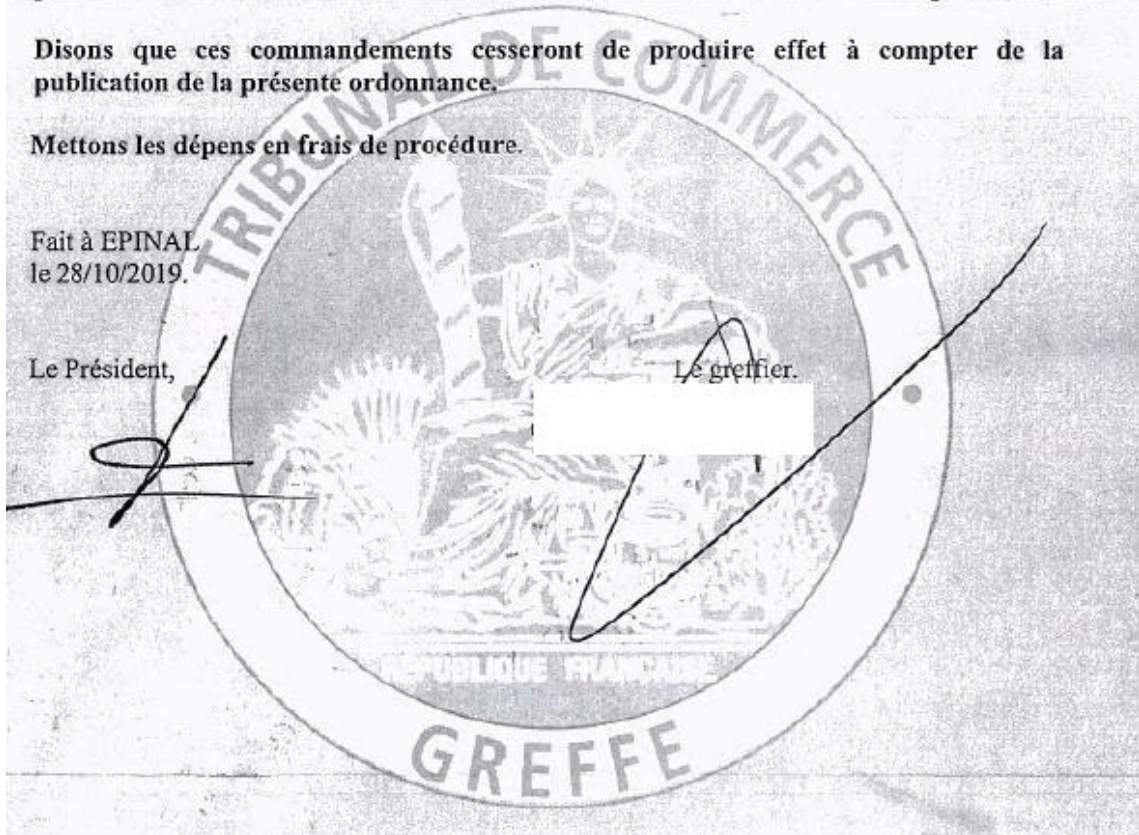
Disons que ces commandements cesseront de produire effet à compter de la publication de la présente ordonnance.

Mettons les dépens en frais de procédure.

Fait à EPINAL
le 28/10/2019.

Le Président,

Le greffier.



Ladite ordonnance a été notifiée le 28/10/2019 par lettre recommandée avec accusé de réception par le Greffe du Tribunal de Commerce d'EPINAL, à

L'ordonnance a également été notifié le 28/10/2019 à l'ensemble des créanciers inscrits sur le bien.

Un certificat de non appel a été délivré le 15/01/2020 par la Cour d'Appel de Nancy.

Le Service de la Publicité Foncière d'EPINAL 1^{er} bureau a délivré le 05/12/2019, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge Commissaire.

Article 4 : Procès-verbal descriptif :

Le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente établi le 22/11/2019 par la SELAS ANGLE DROIT VOSGES, Huissiers de Justice à EPINAL, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée le 13/06/2019 par le Centre des Impôts fonciers d'EPINAL.
(extrait cadastral ci-annexé)

Article 5 : ORIGINE DE PROPRIETE

Article 6 : RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Article 7 : DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE 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 diagnostic technique

Article 8 : OCCUPATION

Les 2 maisons sont inoccupées.

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

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide des 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'erreur, inexactitude ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Selon la loi N° 98-657 du 29 juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1° du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un office public d'habitation à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction.

Chapitre Ier : Dispositions générales**ARTICLE 1ER – 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 – 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

.10.

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 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 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 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 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'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° 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 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 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

.15.

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.

Fait et rédigé par l'Avocat poursuivant,
Le 30/01/2020



SYNERGIEAVOCATS
9 Rue Rualménil 88000 EPINAL

ANNEXES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

- *PV descriptif du 22/11/2019*
- *Dossier de diagnostics techniques du 22/11/2019*
- *Certificat d'urbanisme*
- *Extrait cadastral modèle 1 et plans*
- *Réquisition hypothécaire sur formalité*
- *Ordonnance du Juge Commissaire du 28/10/2019*
- *Justificatifs de la notification de l'ordonnance*
- *Échanges entre la SCP LE CARRER NAJEAN, et la ville
d'EPINAL*
- *Ordonnance de référé du Tribunal administratif de Nancy du 27/01/2020*
- *Constat de du 29/01/2020*