

VENTE EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIERES

De Maître **KIEFFER**, membre de la SELARL **KIEFFER – MONASSE & ASSOCIES**, Avocats au barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES CEDEX (06605), 15, avenue Robert Soleau – CS 30004

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS, auxquelles sera adjugé à l'audience des Créées du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, en la forme des SAISIES IMMOBILIERES, EN TROIS LOTS au plus offrant et dernier enchérisseur :

- . **PREMIER LOT : (lot 143) : une cave située au sous-sol**
 - . **DEUXIEME LOT : (lot 59) : une cave située au rez-de-chaussée**
 - . **TROISIEME LOT : (lot 94) : un parking situé au rez-de-chaussée à l'extérieur du bâtiment**
- Dans un ensemble immobilier sis à BORDEAUX 27 à 29, rue Saint Vincent de Paul**

Tels que lesdits biens seront plus amplement décrits au chapitre « DESCRIPTION – OCCUPATION

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie :

A LA REQUETE DE :

Maître Lionel MARIETTAN, membre de la SELARL GM, venant en lieu et place de Maître GARNIER par ordonnance de substitution rendue par **Maître Nathalie MONASSE**, Première vise-Présidente du tribunal judiciaire de GRASSE, en date du 1^{er} décembre 2020 demeurant à 06254 MOUGINS, 700 Avenue de Tournamy, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de :

©AVOVENTES.FR

Maître GARNIER, désigné à ces fonctions suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de GRASSE, en date du 23 février 2017

Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Nathalie MONASSE**, membre de SELARL KIEFFER – MONASSE & ASSOCIES, avocats au barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES cedex (06605), 15, avenue Robert Soleau CS 30004

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

Par jugement du tribunal de grande instance GRASSE, en date du 23 février 2017 , a été déclaré en liquidation judiciaire, avec pour mandataire liquidateur, Maître GARNIER, et pour juge Madame

Par ordonnance d'administration judiciaire en date du 1^{er} décembre 2020, Maître GARNIER a été remplacé par la SELARL GM.

Par ordonnance du 25 avril 2022, rendue sur requête, juge commissaire a, conformément à l'article L 642 – 18 du Code de Commerce et aux articles 268 et suivants du décret n° 2055-1677 du 28 décembre 2005, autorisé Maître SOHM, membre de la SELARL GM à poursuivre la vente en la forme des saisies immobilières, sur la mise à prix de

- . PREMIER LOT : 2 000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN QUART
- . DEUXIEME LOT : 2 000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN QUART
- . TROISIEME LOT : 10 000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN QUART

Avec clause d'ablotissement ainsi rédigée :

L'adjudication de chacun des lots ne sera prononcée qu'à titre provisoire. L'ensemble des lots adjudgés pourra être remis en vente sur la mise à prix formée par l'addition des prix d'adjudication et (ou) de la mise à prix initiale du ou des lots ayant fait l'objet d'une carence d'enchères.

La mise en œuvre de cette clause pourra être requise, soit par le poursuivant, soit par l'un des premiers adjudicataires.

S'il y a adjudication des lots ablotis, les adjudications initiales seront caduques. Par contre, à défaut d'enchères sur vente après ablotissement, les adjudications initiales sortiront leurs pleins et entiers effets.

des biens ci-après désignés, appartenant à son administré, sous la constitution de Maître KIEFFER membre de la SELARL KIEFFER – MONASSE & ASSOCIES, Société d'Avocats au Barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES CEDEX (06605), 15, avenue Robert Soleau – CS 30004.

Cette ordonnance valant commandement saisie a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 1er juin 2022 volume 2022 S numéro 00019

Une copie de la requête et de l'ordonnance est ci-après annexée en copie.

Par ailleurs, SELARL GM, mandataire judiciaire, es-qualité, a fait délivrer à suivant exploit de la SELARL MORISSEAU – LEPECULLIER, Huissiers de Justice à CANNES, en date du 25 juillet 2022, une sommation d'assister à l'adjudication et de prendre communication du cahier des conditions de vente.

DESIGNATION DES BIENS

Dans les parties divisées et indivises d'un ensemble immobilier sis à BORDEAUX, 27 à 29, rue Saint Vincent de Paul cadastré section DK numéro 145, objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 29 octobre 1999 volume 1999P numéro 10909, suivi d'un modificatif publié le 28 janvier 2000 volume 2000P numéro 940, suivi d'une attestation rectificative publiée le 14 avril 2000 volume 2000P numéro 3688, savoir :

PREMIER LOT :

Le lot numéro 43 : Une cave située au sous-sol du bâtiment
Et les 15/100 000^e des parties communes

DEUXIEME LOT :

. Le lot numéro 59 : Une cave située au rez-de-chaussée du bâtiment
Et les 12/100 000^e des parties communes

TROISIEME LOT :

. Le lot numéro 94 : un parking situé au rez-de-chaussée à l'extérieur du bâtiment
Et les 50/100 000^e des parties communes

DESCRIPTION – OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation du bien résultent d'un procès verbal de description dressé par la SCP M.C CALLEN ET O. BLANCHET Huissiers de Justice à BORDEAUX, en date du 13 juin 2022, dont photocopie est annexée ci-après.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente ;

Par ailleurs, [REDACTED] qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi :

- les rapports amiante et termites
- l'attestation de surface Loi CARREZ .
- l'état des risques naturels et pollution

dont copie sont annexées ci-après ;

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître SOPHM, membre de la SELARL GM es-qualité, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître KIEFFER, membre de la SELARL KIEFFER – MONASSE & ASSOCIES ;

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à pour les avoir acquis de la société GTM-CI aux termes d'un acte reçu par Maître SARAZY, notaire à BORDEAUX, en date du 4 août 1998, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau du service de la publicité foncière de BORDEAUX, devenu depuis lors le service de la publicité foncière de BORDEAUX, les 2 octobre 1998 et 8 janvier 1999, volume 1998P numéro 8736

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'acte sus-visé du 4 août 1998, contient un chapitre « EFFET RELATIF », ci-après reproduit :

EFFET RELATIF

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la société GTM-CI, anciennement dénommée société GTM-BTP, par suite de l'apport à titre de fusion qui lui en a été consenti par la société d'AMENAGEMENTS ET DE DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS - ADIM.

Les conditions de cette fusion-absorption ont été établie aux termes d'un acte sous seing privé en date à NANTERRE du 15 novembre 1993.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 1993 de la société GTM-BTP, il a notamment été décidé que la fusion par absorption de la société ADIM, par la société GTM-BTP, est devenue définitive.

Aux termes de la même assemblée générale, il a également été constaté la dissolution sans liquidation de la société ADIM.

Il a été déposé au rang des minutes de Maître GUILBERT le 18 février 1994, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, le projet de traité de fusion du 15 novembre 1993, et à titre de simple dépôt, l'un des originaux du procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 1993.

Observation étant ici faite qu'aux termes dudit acte, la société GTM BTP a rappelé qu'elle avait elle aussi la qualité de marchand de biens et qu'elle entendait bénéficier des dispositions de l'inscription de février 1994 BOI FI A 25, instituant une prorogation automatique de deux ans du délai imparti pour construire.

Une copie authentique de l'acte de dépôt a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de BORDEAUX le 18 avril 1994, Volume 1994P n° 3140. X

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

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

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de SELARL GM, ainsi qu'à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître KIEFFER, membre de la SELARL KIEFFER – MONASSE & ASSOCIES ;

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, sur le lotissement et la mise à prix ci-après, savoir :

- . PREMIER LOT : 2 000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN QUART**
- . DEUXIEME LOT : 2 000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN QUART**
- . TROISIEME LOT : 10 000 € AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN QUART**

Avec clause d'ablotissement ainsi rédigée :

L'adjudication de chacun des lots ne sera prononcée qu'à titre provisoire. L'ensemble des lots adjugés pourra être remis en vente sur la mise à prix formée par l'addition des prix d'adjudication et (ou) de la mise à prix initiale du ou des lots ayant fait l'objet d'une carence d'enchères. La mise en œuvre de cette clause pourra être requise, soit par le poursuivant, soit par l'un des premiers adjudicataires. S'il y a adjudication des lots ablotis, les adjudications initiales seront caduques. Par contre, à défaut d'enchères sur vente après ablotissement, les adjudications initiales sortiront leurs pleins et entiers effets.

CLAUSE SPECIALE

1- SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant les biens.

SUR LE PAIEMENT DU PRIX :

Par dérogation à l'article 8 des conditions générales du cahier des Charges, et conformément à l'article 643-3 du Code de Commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains de Maître "Nom ou dénomination sociale" Mandataire Liquidateur, nonobstant toutes oppositions.

Le prix d'adjudication devra être réglé, sous peine de réitération des enchères, dans le délai de trois mois de l'adjudication et portera intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'état hypothécaire sur la publication de l'ordonnance rendue par Monsieur le Juge-Commissaire le 25 avril 2022 laisse apparaître les inscriptions ci-après :

- **Le TRESOR PUBLIC**, au domicile par lui élu dans son inscription d'hypothèque légale publiée le 21 mars 2004 volume 2004 V numéro 4945, renouvelée le 21 mars 2014 volume 2014 V numéro 1613 ayant effet jusqu'au 19 mars 2024 pour un montant principal de 87 706.07 € au domicile par lui élu dans les bureaux du Pole de recouvrement spécialisé de la gironde

Le TRESOR PUBLIC, au domicile par lui élu dans son inscription d'hypothèque légale publiée le 28 février 2008 volume 2008 V numéro 977, régularisée le 19 mars 2008 volume 2008 V numéro 1294 ayant effet jusqu'au 27 février 2018 pour un montant principal de 1 890 euros au domicile par lui élu dans les bureaux de la Trésorerie Principale de BORDEAUX rive gauche

-**Le TRESOR PUBLIC**, au domicile par lui élu dans son inscription d'hypothèque légale publiée le 8 avril 2009 volume 2009 V numéro 1203 ayant effet jusqu'au 6 avril 2019 pour un montant principal de 953 euros au domicile par lui élu dans les bureaux de la Trésorerie Principale de BORDEAUX rive gauche

- **Le TRESOR PUBLIC**, au domicile par lui élu dans son inscription d'hypothèque légale publié le 11 avril 2013 volume 2013 V numéro 1603 régularisée le 1^{er} août 2013 volume 2013 V numéro 3278 ayant effet jusqu'au 9 avril 2023 pour un montant principal de 24 798 euros au domicile par lui élu dans les bureaux Du pole de recouvrement spécialisé de GIRONDE à BORDEAUX

- **la DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES (SIP DE BORDEAUX CENTRE)**, au domicile par elle élu dans son inscription d'hypothèque légale publiée le 6 août 2013 volume 2013 V numéro 3355 ayant effet jusqu'au 1^{er} août 2013 pour un montant principal de 1 016.00 euros au domicile par lui élu dans les bureaux Du pole de recouvrement spécialisé de GIRONDE à BORDEAUX

- **la DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES (SIP DE BORDEAUX CENTRE)**, au domicile par elle élu dans son inscription d'hypothèque publiée le 11 septembre 2013 volume 2013 V numéro 3778 dans les bureaux du service des Impôts des particuliers de Bordeaux Amont à BORDEAUX



Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Cahier des conditions de vente

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°3
Version avril 2010

CHAPITRE I^{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.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE À 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 3 000 euros.

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

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 – SURENCHERE

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

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

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 – REITERATION DES ENCHERES

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.

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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 FORCEE

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 deux mois 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

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 en fournira justificatif au greffe 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-ACQUEREURS

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 – DELIVRANCE 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 bureau des hypothèques 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 – ENTREE 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.

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 PROPRIETE

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.

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.

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 SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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.