

# VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de NANCY, Département de Meurthe et Moselle.

## REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Tribunal Judiciaire de NANCY, département de Meurthe et Moselle a tranché en l'audience publique de la Chambre des Criées présidée par le Juge de l'Exécution du 13 janvier 2021 la sentence d'adjudication suivante :

<p><b>CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS DE LA VENTE</b> Clauses et Conditions</p>
--

auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANCY au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

La pleine propriété exclusive et particulière des biens et droits immobiliers sis à VANDOEUVRE LES NANCY cadastrés section AI 189, AI 190, AI 191, AI 192 et AP 302 lots 249 (190/100 000°) et 250 (336/100 000°)

**Qui est mise en vente à la requête de :**

Maître Géraldine DONNAIS, Mandataire Judiciaire, demeurant, 25 rue du Général Fabvier 54000 NANCY ès qualité de liquidateur de représentée par son gérant

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au cabinet de Me Matthieu DULUCQ, associé de l'AARPI ARCAD, société d'avocats au barreau de Nancy y demeurant 8 rue St Michel

En exécution de l'ordonnance rendue le 6 juillet 2021 par Monsieur le Juge Commissaire nommé par le Tribunal de Grande Instance de Nancy et publié au service de la publicité foncière de NANCY 1 le 6 septembre 2021 sous la référence 2021 S 00027 et ayant fait l'objet d'une saisie rectificative valant reprise pour ordre le 21 septembre 2021 volume 2021 S 00029 aux termes de laquelle :

« Nous,

*Juge au Tribunal Judiciaire de NANCY*

Juge Commissaire à la Procédure de Liquidation Judiciaire de  
greffière,

assisté de

Vu la requête qui précède,

gérant de

entendu en ses observations à l'audience du 24 juin 2021.

Ordonnons la vente par voie de saisie immobilière de l'immeuble sis à VANDOEUVRE LES NANCY cadastrés section AI 189 lots 249 (190/100 000°) et 250 (336/100 000°) dépendant de la liquidation judiciaire de

Disons que la vente interviendra devant la Chambre des Criées du Tribunal de Grande Instance de NANCY aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur en un lot sur la mise à prix de 18 000 €, avec possibilité, en l'absence d'enchérisseur de procéder à une baisse de mise à prix à 12 000 € et en l'absence d'enchérisseur de procéder à une baisse de mise à prix à 6 000 €, sous la constitution de Me Matthieu DULUCQ, associé de l'AARPI ARCAD, société d'avocats au barreau de NANCY.

Disons que la publicité pour parvenir à la vente sera effectuée conformément aux articles R322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Commettons LA SELARL JUSTITIA, huissiers de justice à PONT A MOUSSON, aux fins de procéder à un procès-verbal descriptif de l'immeuble accompagné d'un technicien pour procéder au diagnostic immobilier ainsi qu'à procéder à la visite de l'immeuble au besoin avec le concours d'un serrurier et de la force publique.»

#### DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NANCY en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit à l'ordonnance sus indiquée :

biens et droits immobiliers sis à VANDOEUVRE LES NANCY (54500) 23 Boulevard de l'Europe cadastrés section AI 189, AI 190, AI 191, AI 192 et AP 302 lots 249 (190/100 000°) et 250 (336/100 000°) consistant en un local commercial (ancien pressing)

libre de tout occupant

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux locations en cours, dans le procès-verbal descriptif dressé par SELARL JUSTITIA pierre et sancesario, huissier de justice à PONT A MOUSSON CEDEX

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 21 septembre 2021, la SELARL JUSTITIA, Huissier de Justice à PONT A MOUSSON a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après annexé

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée par le Centre des Impôts Foncier.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

**RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT**  
**des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)**

L'immeuble a été construit dans les années 1970

**ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble appartient à \_\_\_\_\_ pour en avoir fait l'acquisition selon acte reçu le 28 mars 2008 par Me FROMENT, notaire à NEUVES MAISONS et publié le 30 avril 2008 volume 2008 P 4861

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier su-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Me BERTRAND, alors notaire à NANCY, le 19 novembre 1973, publié au bureau des hypothèques de NANCY le 29 novembre 1973 vol 5836 N° 2

Suivi de :

7 modificatifs établis par l'étude de Maîtres FERRY et MAYEUX, notaires associés à NANCY :

- Le 04.11.1980 publié le 10.12.1980 vol. 9282 N° 23
- Le 19.12.1980 publié le 21.01.1981 vol. 9337 n°12
- Le 20 .10.1982 publié le 10.12.1982 vol. A 238 N°18
- Le 06.01.1983 publié le 18.02.1983 vol. A 328 N°7
- Le 10.07.1990 publié à NANCY le 22.08.1990 vol. P N°8422
- Le 17.12.1990 publié le 21.01.1991 vol. 1991 P 695
- Le 02.03.1992 publié le 29.04.1992 vol. 1992 P N° 4010 et 4011

Modificatif établi par Me CUIF, notaire à NANCY, le 31 décembre 1993 publié les 18 février et 5 avril 1994 vol. 1994 P N°1782

Suivi d'une attestation rectificative reçue le 29 mars 1994 publiée le 5 avril 1994 vol. 1994 P N° 3325

Modificatif établi par Le LECERF, notaire à ROUEN, le 28 août 1996 publié le 17 septembre 1996 Vol 1996 P N°9404

Modificatif établi par Me OURY, notaire à PARIS, le 27 décembre 1996 publié le 24 janvier 1997 vol. 1997 P N°990

Modificatif établi par Me SUDRE, notaire à NANCY, le 1 er mars 2001 publié le 19.04.2001 vol 2001 P 4148

Modificatif établi par Me DUPONT, notaire à VANDOEURE, le 14/11/2000 publié le 20/06/2001 Vol 2001 P6289

Modificatif établi par Me VINCENT, notaire à PARIS, le 19/06/2001 publié les 26 juillet et 1<sup>er</sup> octobre 2001 vol 2001 P 7729 suivi d'une attestation rectificative publiée le 8<sup>er</sup> octobre 2001 vol 2001 P10140, suivi d'un acte rectificatif publié le 02.04.2004 vol 2004 P 3613, et d'une seconde attestation rectificative publiée le 12.07.2004 vol 2004 P 7302.

Modificatif établi par Me AZIZA, notaire à IVRY SUR SEINE, le 7 mai 2002 publié le 13/06/2002 vol. 2002 P N°5789

Modificatif établi par Me PETIOT, notaire à MAISONS ALFORT, le 05/02/2003 publié le 02/04/2003 vol. 2003 P N°3604

Modificatif établi par Me PETIOT, notaire à MAISONS ALFORT, le 21/03/2006 publié le 11/04/2006 vol. 2006 P N°4473

Modificatif établi par Me ARRICASTRE, notaire à BRIEY, 13/10/2006 publié le 06/12/2006 vol. 2006 P N°14242

Modificatif établi par Me CUIF, notaire à NANCY, le 25/10/2006 publié le 29/12/2006 vol. 2006 P N°15252 suivi d'une attestation rectificative publiée le 13.03.2007 Vol 2007 P 3125

Modificatif établi par Me OESTERLE, notaire à NANCY, le 14/02/2007 publié le 23/04/2007 vol. 2007 P N°4802

Procès-verbal du cadastre N°1133U publié le 14/10/2011 vol 2011 P 11374

Procès-verbal du cadastre N°1134P publié le 14/10/2011 vol 2011 P 11373

Modificatif établi par Me MOULIN, notaire à NANCY, publié le 01/02/2013 vol. 2013 P N°1169 suivi d'un rectificatif publié le 06/04/2017 vol 2017 N°3969

Procès-verbal du cadastre N°1176E publié le 04/06/2013 vol 2013 P 5095

Procès-verbal du cadastre N°1177 A publié le 006/06/2013 vol 2013 P 5183

Modificatif établi par Me MAYEUX, notaire à NANCY, le 02/12/2013 publié le 20/01/2014 vol. 2014 P N°769

Procès-verbal du cadastre N°1257C publié le 21/12/2016 vol 2016 P 13476



AVOVENTES.fr

## CLAUSES SPECIALES

### A/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges.  
(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)

### B/ 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.  
(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

### C/ AUTRES CLAUSES

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.

### ÉLECTION DE DOMICILE - TITRES DE PROPRIÉTÉ

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à elle aura lieu, de plein droit, au Cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriétés des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

### MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'adjudication aura lieu le jeudi 13 janvier 2021 à 14 heures

L'adjudication aura lieu en UN lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

***18 000 € (dix-huit mille euros), avec possibilité, en l'absence d'enchérisseur de procéder à une baisse de mise à prix à 12 000 € (douze mille euros) et en l'absence d'enchérisseur de procéder à une baisse de mise à prix à 6 000 € (six mille euros).***

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



**AVOVENTES**•fr

# CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

## CHAPITRE IER : 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. 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 de 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.

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 de la CARPA, 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.

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 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.



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 2212 du code civil.

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 COACQUEREURS**

Les coacquéreurs 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 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.

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 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.

**Ainsi fait et dressé par Me Matthieu DULUCQ, membre de l'AARPI ARCAD, avocat au barreau de Nancy**

**Avocat poursuivant**

**A Nancy**

**le 21 octobre 2021**