

**CAHIER
DES
CONDITIONS DE VENTE
DE SAISIE IMMOBILIERE**

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CHATEAUROUX

Maître Emmanuelle RODDE, avocat constitué poursuivant
SELARL Sylvia DELIRANT, avocat plaidant

Créancier poursuivant :

SELARL URBAIN et ASSOCIE prise en la personne de Maître Paul
URBAIN, mandataire judiciaire demeurant à LIMOGES 2, Place Winston
CHURCHILL agissant en qualité de liquidateur nommé à cette fonction par
jugement du tribunal Judiciaire de LIMOGES en date du 06 février 2023 – RG
22/01213, de



Adresse des biens vendus :

Sur la Commune de SAINT MARCEL (INDRE) sis « la fonderie du Moulinet » un ancien site industriel composé de 3 bâtiments de plein pied contigus, entourés d'espace de circulation et stationnements, cadastrés sur ladite commune :

- Section AW n° 148 « Le MOULINET » pour 1A 58Ca
- Section AW n° 149 « Le MOULINET » pour 5A 34Ca
- Section AW n° 150 « LE PRE GODET » pour 6A 78Ca
- Section AW n° 151 « LE PRE GODET » pour 26A 94a
- Section AW n° 152 « route du Psdt FRUCHON » pour 19A 39Ca

Mise à prix : 80 000 euros HORS FRAIS avec une baisse d'1/4 immédiate à défaut d'enchères avec une remise en vente immédiate.

**Audience d'adjudication
du mardi 1^{er} décembre 2026 à 09h30**

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CHATEAUROUX

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés en l'audience des Criées du Tribunal JUDICIAIRE de CHATEAUROUX, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens objets de la présente vente

SUR SAISIE IMMOBILIERE APRES LIQUIDATION JUDICIAIRE

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

LA VENTE INTERVIENT AUX REQUETES ET POURSUITES DE :

LA SELARL URBAIN ET ASSOCIE, prise en la personne de Maître Paul URBAIN, mandataire judiciaire demeurant à LIMOGES 2, Place Winston CHURCHILL agissant en qualité de liquidateur nommé à cette fonction par jugement du tribunal Judiciaire de LIMOGES en date du 06 février 2023 – RG 22/01213, de

© AVOVENTES.FR

Pour lequel et pour les besoins de la procédure de vente, domicile est élu au cabinet de Maître Emmanuelle RODDE membre de la SELARL EMMANUELLE RODDE, avocat au Barreau de CHATEAUROUX 36 sis 11 rue Bourdillon qui se

constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière et de ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie

Ayant pour avocat plaçant le Cabinet de Sylvia DELIRANT – membre de la SELARL SYLVIA DELIRANT Avocat au Barreau de LIMOGES, et y demeurant dite ville 45, rue TURGOT - 87000 – LIMOGES,

LA VENTE INTERVIENT EN VERTU DE :

Par jugement du 06 février 2023, le Tribunal Judiciaire de LIMOGES a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la et a nommé la SELARL URBAIN ET ASSOCIES prise en la personne de Paul URBAIN en qualité de mandataire liquidateur.

Par une ordonnance du 08 avril 2025, Madame le juge Commissaire auprès du Tribunal Judiciaire de Limoges et chargé de la liquidation judiciaire de la SCI étendue à a ordonné la vente forcée des biens constituant son actif,

Cette ordonnance est ainsi libellée :

PAR CES MOTIFS

Le Juge-Commissaire, statuant par décision réputée contradictoire, par mise à disposition au greffe, susceptible du recours prévu à l'article R 642-37-1 du code de commerce ;

DEBOUTE de ses demandes relatives à la créance de la société LOCCIOLA ARCHITECTE ;

ORDONNE la vente sur licitation, en UN lot, à la barre du tribunal judiciaire de CHATEAUROUX, par le ministère de Maître Emmanuelle RODDE, membre de la SELARL EMMANUELLE RODDE, avocat au barreau de Châteauroux, désignée en qualité d'avocat postulant, et celui de la SELARL SYLVIA DELIRANT, avocat au barreau de LIMOGES désignée en qualité d'avocat plaçant, des biens suivants situés sur la commune de SAINT MARCEL (INDRE) :

- Section AW n° 148 « Le Moulinet » pour 1a 58ca ;
- Section AW n° 149 « Le Moulinet » pour 5a 34ca ;
- Section AW n° 150 « Le Pré Godet » pour 6a 78ca ;
- Section AW n° 151 « Le Pré Godet » pour 26a 94ca ;
- Section AW n° 152 « route du Psdt Fruchon » pour 19a 39ca,

Sur le cahier des conditions de la vente qui sera déposé au greffe dudit Tribunal par Maître RODDE,

DIT que la vente des biens en UN lot aura lieu sur une mise à prix initiale de 80 000€ ;

DIT qu'il sera prévu une baisse d'un quart sur la mise à prix initiale à défaut d'enchères ;

DESIGNE la SELARL DELAIRE PASQUIERS et Associés, Commissaire de justice à LIMOGES, aux fins de délivrer les actes nécessaires sur sa compétence territoriale ;

DESIGNE la SCP CENTREHUIS, Commissaire de justice à CHATEAUROUX, aux fins de faire procéder à deux visites des biens saisis, et de réaliser un procès-verbal descriptif de chacun des lots ;

DIT que le Commissaire de justice instrumentaire pourra se faire assister d'un serrurier et si besoin est de la force publique ;

DIT que les frais de vente viendront en sus du prix de vente ;

ORDONNE la parution d'une annonce dans un journal local, outre la parution dans deux journaux d'annonces légales ;

ORDONNE la publication de la présente décision de justice au service de publicité foncière de CHATEAUROUX ;

ORDONNE l'emploi des dépens, qui comprendront les frais de la procédure de licitation, en frais privilégiés de partage et de licitation.

ORDONNONS la communication de la présente ordonnance à Me Paul URBAIN mandataire judiciaire, Me Sylvia DELIRANT avocat au barreau de LIMOGES, la SELARL DELAIRE PASQUIERS et Associés Commissaire de justice à LIMOGES, et sa notification par LRAR par les soins du Greffier à :

©AVOVENTES.FR

Rendue à LIMOGES, le 10 juin 2026

LE GREFFIER

LE JUGE COMMISSAIRE



Cette ordonnance relative à la liquidation ©AVOVENTES.FR du 10/06/2026 a été déposée le 20/07/2026 (dépôt 2026 D n°7717) auprès des services de la publicité foncière de CHATEAUROUX et publié le même jour sous la référence d'enlissement Volume 2026 S n°17.

DEBITEUR SAISI ET ORIGINE DE PROPRIETE :

Le bien dont il s'agit appartient à :

©AVOVENTES.FR

Suivant un état sur formalités délivré par le service de la publicité foncière de CHATEAUROUX (36) au 29 01 2026, le ©AVOVENTES.FR est propriétaire de ce bien aux termes d'un acte notarié établie en l'étude de Maître Guillaume CAUET, Notaire associé à SAINT GAULTIER 36800 - en date du 07/01/2011 enregistré au service de la Publicité foncière de CHATEAUROUX le 24/02/2011 sous les références 3004P01 2011P1547.

DESIGNATION DU BIEN SAISI

Sur la Commune de SAINT MARCEL (INDRE) sis « la fonderie du Moulinet » un ancien site industriel composé de 3 bâtiments de plein pied contigus entourés d'espace de circulation et stationnement à savoir

- Un bâtiment dit 1 : bureau /atelier composé de 2 bureaux, une salle d'eau, deux WC
- Un atelier d'environ 112 m2
- Un bâtiment dit 2 : mitoyen des deux autres, composé :
 - o de plein pied accessible par la voie publique d'environ 946 m2 au sol avec séparation latérales par 3 murets en parpaings et des fenêtres sans vitrage, murs bruts sans revêtement : 3 entrepôts
 - o Sous-sol d'environ 170,88 m2 accessible de l'extérieur avec sol en terre battue et parfois béton composé de plusieurs pièces
 - o Au 1^{er} étage un vestiaire, une salle de pause avec fenêtres coulissantes et un évier à bac avec robinet et hotte aspirant, une pièce d'eau et un WC/douche
- Un local technique : bâtiment indépendant constitué d'une seule pièce

Le tout cadastrés sur ladite commune :

- Section AW n° 148 « Le MOULINET » pour 1A 58Ca
- Section AW n° 149 « Le MOULINET » pour 5A 34Ca
- Section AW n° 150 « LE PRE GODET » pour 6A 78Ca
- Section AW n° 151 «LE PRE GODET » pour 26A 94a
- Section AW n° 152 « route du Psdt FRUCHON » pour 19A 39Ca

Il est au surplus précisé que :

- Un ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE a été rédigé en l'étude de la **SCP CENTREHUIS, Commissaire de Justice - 70/72 Bd Georges Sand 36000 CHATEAUROUX** centrehuis@huissier-justice.fr en date du 20 juillet 2026 et joint aux présentes
- Le bien a subi des dommages suite à des sinistres qui ont donné lieu à des rapports d'expertise joint au cahier des conditions de vente et le bien n'a qu'été partiellement remis en état.
- Un rapport d'expertise immobilière postérieur à ces sinistres et de valeur vénale a été établie à la demande de Maître URBAIN, par Frédéric PIERRE, expert près la Cour d'Appel de LIMOGES qui a rendu son rapport le 20 juin 2023 estimant la valeur de ce bien en son état, à un prix à la vente de 129 000 euros

CONTRATS DE BAUX EXISTANTS :

Ce lot actuellement vide de toute occupation

ETAT L'IMMEUBLE SAISI – GARANTI DES VICES et RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Il a été établi, pour les besoins de cette vente, les différents diagnostics immobiliers utiles et nécessaires à la vente le 20 juillet 2026 par la société SEDIAGS joints aux présentes.

AUDIENCE DE VENTE ET MISE A PRIX DU BIEN :

Sous réserves de l'appréciation du juge lors de l'audience de vente forcée prévue :

Le MARDI 01 décembre 2026 A 9 H 30

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix suivante :

SUR LA MISE à PRIX DE 80 000 euros, QUATRE VINGT MILLE EUROS hors frais

- avec une baisse d'1/4 sur la mise à prix immédiate à défaut d'enchères
- une remise en vente immédiate au prix abaissé à 60 000 euros SOIXANTE MILLE EUROS. hors frais



Annexe 3 – Cahier des conditions de vente en matière de vente des actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire

Historique : Annexe créée par décision de l'Assemblée générale du Conseil national du 10 mai 2010.
Annexe modifiée par DCM n° 2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

Chapitre Ier – Dispositions générales

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 constance 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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II – Enchères

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 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'ACQUEUREUR

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 sequestre 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 – 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.

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 – 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, 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 quelconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUÉREURS

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 postérieures à 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 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 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

- « 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;
- 3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;
- 4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

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 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le poursuivant élit domicile au cabinet de Maître Emmanuelle RODDE membre de la SELARL EMMANUELLE RODDE, avocat au Barreau de CHATEAUROUX 36 sis 11 rue Bourdillon

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile au Cabinet d'un Avocat inscrit au Barreau de CHATEAUROUX (36) pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication.

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



RESERVES GENERALES

Les poursuivants ne sont tenus à aucune des obligations du vendeur d'immeuble telles que définies par la loi.

En conséquence, les adjudicataires ne pourront exercer, à leur encontre, aucun recours sur ce fondement

Les biens saisis sont mis en vente sous les plus expresses réserves, les adjudicataires étant censés les biens connaître tels qu'ils existent et se comportent au jour de l'adjudication. Toutes les indications, mêmes administratives, ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

Les inexactitudes et dégradations ne pourront donner lieu à aucun recours à l'encontre des poursuivants ni à aucune action en résiliation ou diminution du prix.

La présente clause s'applique pour toutes les ventes à la barre du Tribunal.

Fait et rédigé à CHATEAUROUX, le
Par Maître RODDE
Avocat poursuivant

10 septembre 2020

SELARL Emmanuelle RODDE
AVOCAT au Barreau de CHATEAUROUX
11 rue Bourdillon - 36000 CHATEAUROUX
02 54 22 74 14 - contact@avocat-rodde.fr
<https://www.avocat-rodde.fr/>
Siret : 775 186 588 00056