

## **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de 05000 GAP, sis Place Saint-Arnoux à 05000 GAP, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en six lots d'enchères :

Divers appartements et places de stationnement

**LOT 1 DE LA VENTE** : Lots 4 et 29 de la copropriété :

**MISE A PRIX** : 30.000 € (trente mille euros), outre charges,

**LOT 2 DE LA VENTE** : Lots 8 et 41 de la copropriété :

**MISE A PRIX** : 35.000 € (trente-cinq mille euros), outre charges,

**LOT 3 DE LA VENTE** : Lots 15 et 25 de la copropriété :

**MISE A PRIX** : 30.000 € (trente mille euros), outre charges,

**LOT 4 DE LA VENTE** : Lots 17 et 53 de la copropriété :

**MISE A PRIX** : 25.000 € (vingt-cinq mille euros), outre charges,

**LOT 5 DE LA VENTE** : Lots 51 et 39 de la copropriété :

**MISE A PRIX** : 20.000 € (vingt mille euros), outre charges,

**LOT 6 DE LA VENTE** : Lots 52 et 54 de la copropriété :

**MISE A PRIX** : 20.000 € (vingt mille euros), outre charges,

Saisis aux requêtes poursuites et diligences de :

\* **L'Etude Jérôme ALLAIS**, inscrite sur la liste nationale des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires dont le siège social est Immeuble l'Europe, 62 rue de Bonnel, CS 33347 à 69448 LYON, prise en la personne de Maître Jérôme ALLAIS,

Agissant en qualité de Liquidateur judiciaire de la société **LES CHAREINS**, Société Civile au capital de 1.500,00€ immatriculée au RCS de LYON sous le n°479 386 617 dont le siège social est 594 Route de Charly, 69390 VERNAISON.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître François DESSINGES**, Avocat, membre de la SCP TGA - AVOCATS, Avocats aux Barreaux des Hautes-Alpes et des Alpes de Haute-Provence, dont le Cabinet est sis Résidence de l'Europe B, 3 rue Emile Rolland à 05000 GAP (Tél. 04.92.53.99.33 - Fax 04.92.53.46.44).

SUR :

\* **La société LES CHAREINS**, Société Civile au capital de 1.500,00Euros immatriculée au RCS de LYON sous le n°479 386 617 dont le siège social est 594 Route de Charly, 69390 VERNAISON prise en la personne de son représentant légal domicilié es-qualités audit siège.

suivant :

- ordonnance sur requête en date du 13 décembre 2021 rendue par le Tribunal judiciaire de LYON, publiée au Service de la Publicité Foncière de GAP, le 04 février 2022, références 0504P01 2022P1193.

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens immobiliers sus-désignés appartiennent à SCI LES CHAREINS susnommée pour avoir :

1. Acquis le terrain de la commune de VILLAR D'ARENE (Hautes Alpes) immatriculée au RCS de GAP (05) sous le n° 210 501 813, suivant :

- acte reçu le 24 octobre 2006 par Maître AUDIFFRED, Notaire à BRIANCON (05), publié le 24 novembre 2006 au Service de la Publicité Foncière de GAP (05), Volume 2006P, n°10483,

- jugement du Tribunal de Grande Instance de GAP du 09 septembre 2009 et d'un arrêt de la Cour d'Appel de GRENOBLE du 21 juin 2011 prononçant la résolution de vente des lots 15 et 25, publiés au Service de la Publicité Foncière de GAP le 04 janvier 2012 volume 2012P n°67, et attestation rectificative du 23 février 2012 publié le 28 février 2012 volume 2012P n°2229,

- acte reçu le 19 septembre 2014 par Maître DHALLUIN, notaire à BOURGES, contenant modification d'état descriptif de division et règlement de copropriété (création des lots 51 et 52 par prélèvement sur les parties communes générales), publié le 10 octobre 2014 volume 2014P n°7110.

2. Edifié les constructions, suivant :

- d'un permis de construire accordé par Monsieur le Maire de 05480 VILLAR D'ARENE, le 28 juin 2006 sous le numéro PC05181 05 B0009,

- d'un permis de construire modificatif déposé par la société LES CHAREINS auprès de la mairie de 05480 VILLAR D'ARENE, le 28 novembre 2006 sous le numéro PC 05181 05B0009/M1, ledit permis a été délivré par la mairie de VILLAR D'ARENE, le 24 mars 2007,

- d'un nouveau permis de construire modificatif déposé par la société LES CHAREINS auprès de la mairie de 05480 VILLAR D'ARENE, le 21 octobre 2010 sous le numéro PC 05181 05B0009/M3, ledit permis a été délivré par la mairie de VILLAR D'ARENE, le 29 novembre 2010.

Il est expressément convenu de se reporter au titre de propriété visé ci-dessus concernant l'origine de propriété antérieure ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière de GAP.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puisse être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10, alinéa 2, du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

## **CLAUSES SPÉCIALES :**

I. – Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 21 juillet 2001, en son article 1, déclare que l'ensemble du département des Hautes-Alpes est classé zone à risque d'exposition au plomb pour les constructions réalisées avant le 1er janvier 1948.

Le même arrêté édicte, en son article 2, l'obligation d'annexer un état des risques d'accessibilité au plomb à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou de contrat susvisé.

Le présent arrêté sera applicable aux actes visés à l'article 2 signés à partir du premier janvier 2001.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

**Le département des Hautes-Alpes n'est pas classé zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.**

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

L'arrêté préfectoral du 21 juillet 2001 peut être consulté auprès de la préfecture des Hautes-Alpes.

## **II. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES**

Le rédacteur des présentes informe les éventuels acquéreurs des dispositions :

– de l'article L. 128-2 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles : les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er mai 2004.

– de l'article R. 128-2 du même code aux termes desquelles :

les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un État membre de la Communauté européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Une lettre de renseignements d'urbanisme en date du 14 mars 2022 est jointe aux présentes.

\*\*\*

\*

### *Code du Tourisme - Résidences de tourisme*

#### **Article L321-3**

Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à [l'article L. 321-1](#) du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction prévue à [l'article L. 145-14 du code de commerce](#) en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.

#### **Article L321-4**

Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme.

\*\*\*

\*

## **SERVITUDES :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Christine AUDIFFRED, Notaire à BRIANCON, le 24 octobre 2006, publié au bureau des hypothèques de GAP, le 24 novembre 2006, Volume 2006 P n°10484 il a été constitué une servitude de passage :

- Le fonds dominant appartenant à la société LES CHAREINS, Société Civile Immobilière, est inscrit au cadastre de la manière suivante :

| Section | N°  | Lieudit         | Contenance |
|---------|-----|-----------------|------------|
| AB      | 731 | Clos des Saules | 7 a 58 ca  |
| AB      | 768 | Clos des Saules | 10 a 00 ca |

- Le fonds servant appartenant à la société LES CHAREINS, Société Civile Immobilière, est inscrit au cadastre de la manière suivante :

| Section | N°  | Lieudit         | Contenance |
|---------|-----|-----------------|------------|
| AB      | 760 | Clos des Saules | 4 a 15 ca  |
| AB      | 761 | Clos des Saules | 3 a 97 ca  |
| AB      | 762 | Clos des Saules | 5 a 21 ca  |
| AB      | 759 | Clos des Saules | 6 a 39 ca  |
| AB      | 686 | Clos des Saules | 0 a 48 ca  |
| AB      | 701 | Clos des Saules | 0 a 13 ca  |
| AB      | 737 | Clos des Saules | 0 a 13 ca  |

## **CONDITIONS DE VENTE :**

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil, le notaire éventuellement chargé de la vente amiable.

#### **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**

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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.  
Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété

#### **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.  
L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.  
En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.  
A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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<sup>er</sup> juillet 2004.  
Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Ainsi fait et dressé par Maître **François DESSINGES**, avocat poursuivant

Fait à 05000 GAP, le 01 mars 2022