

---

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

---

Que dépose au greffe du Tribunal Judiciaire de CHALONS EN CHAMPAGNE Maître Jean-Baptiste DENIS, Avocat au Barreau de CHALONS EN CHAMPAGNE, pour servir à la vente aux enchères publiques des actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire.

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.

## COMMUNE de OEUILLY (Marne)

### LOT 1 :

Une parcelle de vignes sise à OEUILLY (51480), lieudit "Les Fortes Terres", cadastrée section AD n° 650, d'une contenance de 06 a 82 ca,

Étant précisé que l'accès à cette parcelle s'effectue par la route départementale n°222 dit de Boursault.

**sur une mise à prix de 69.000 € (SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS)  
avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart ramenant la mise à prix à 51 750  
puis d'un tiers ramenant la mise à prix à 34 500 en cas de carence d'enchère**

### LOT 2 :

Un terrain de vignes sis à OEUILLY (51480), lieudit "Les Crayons", cadastré :  
. section AE n° 335 d'une contenance de 03 a 27 ca,  
. section AE n° 338 d'une contenance de 04 a 42 ca,  
. section AE n° 341 d'une contenance de 01 a 12 ca,  
. section AE n° 344 d'une contenance de 01 a 11 ca,  
soit une contenance totale de 09 a 92 ca,

**sur une mise à prix de 100.000 € (CENT MILLE EUROS)  
avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart ramenant la mise à prix à 75 000 €  
puis d'un tiers ramenant la mise à prix à 50 000 € en cas de carence d'enchère**

**Audience d'adjudication du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de CHALONS EN  
CHAMPAGNE**

**du MARDI 02 DECEMBRE 2025 A 10 HEURES**

## 1<sup>ère</sup> PARTIE –

### CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

#### QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à l'encontre de :

Et aux requête, poursuites et diligences de :

**La SCP CROZAT , prise en la personne de Me Jean-François CROZAT**, dont le siège social est 17 Quai de la Villa à EPERNAY (51200), élisant domicile en son étude secondaire se trouvant 5 bis rue Panleu à SOISSONS 02200,  
Agissant en qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur

Ayant pour Avocat, Maître Jean-Baptiste DENIS, Avocat au Barreau de CHALONS EN CHAMPAGNE, demeurant 4-6 rue du Lycée 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites et en l'étude de laquelle domicile est élu pour recevoir toutes notifications et significations relatives à la présente procédure,

#### FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

Par jugement en date du 20 février 2020, le Tribunal de Commerce de SOISSONS a prononcé la liquidation judiciaire de Monsieur et a nommé Madame Alexandra SCHEID en qualité de Juge commissaire et Maître Jean-François CROZAT en qualité de liquidateur

Qu'il dépend de l'actif de ladite liquidation les biens immobiliers, ci-après désignés, à savoir :

#### DESIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

##### COMMUNE OEUILLY

(Marne)

##### LOT 1 :

Une parcelle de vignes sise à OEUILLY (51480), lieudit "Les Fortes Terres", cadastrée section AD n° 650, d'une contenance de 06 a 82 ca,

Étant précisé que l'accès à cette parcelle s'effectue par la route départementale n°222 dit de Boursault,

## **LOT 2 :**

Un terrain de vignes sis à OEUILLY (51480), lieudit "Les Crayons", cadastré :  
. section AE n° 335 d'une contenance de 03 a 27 ca,  
. section AE n° 338 d'une contenance de 04 a 42 ca,  
. section AE n° 341 d'une contenance de 01 a 12 ca,  
. section AE n° 344 d'une contenance de 01 a 11 ca,  
soit une contenance totale de 09 a 92 ca,

Ainsi qu'il résulte de la matrice cadastrale délivrée le 1<sup>er</sup> juillet 2025

Tel et au surplus que ledit bien s'étend, se poursuit et se comporte tant dans son état actuel qu'ultérieur au jour de la vente, avec toutes ses aisances et dépendances, augmentations de superficie ou de construction, et tous immeubles par destination, éléments d'équipement, installations, agencements, sans aucune exception ni réserve.

Les procès-verbaux de description des lieux, dressés le 5 août 2025 par SELARL de Commissaires de Justice GALAND GUILLEUX, Commissaires de Justice à EPERNAY, sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

La SCP CROZAT, prise en la personne de Maître Jean-François CROZAT, mandataire judiciaire de la liquidation de Monsieur \_\_\_\_\_ a déposé auprès du Juge Commissaire le 20 mai 2025 une requête tendant à obtenir, en application des dispositions de l'article L 642-18 du Code de Commerce, que la vente des immeubles dont s'agit soit ordonnée sur ses poursuites et que, la mise à prix et les conditions essentielles ainsi que les modalités de la publicité en soient fixées, après avoir recueilli les observations des contrôleurs, les débiteurs et le liquidateur entendus ou dument appelés.

Sur cette requête, il a été rendu le 12 juin 2025 une ordonnance dont la teneur suit :

### *« ORDONNANCE »*

*« Nous, Alexandra SCHEID,*

*Juge au Tribunal de Commerce de SOISSONS,*

*Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de Monsieur*

*Assistée du Greffier du Tribunal de Commerce de SOISSONS,*

*Vu les dispositions de l'article L.642-18, ainsi que celles des articles R 642-22 et suivants du Code de Commerce,*

*Après avoir entendu en Notre Cabinet Monsieur*

*Autorisons la SCP CROZAT, prise en la personne de Maître Jean-François CROZAT, dont le siège social est 17 quai de la Villa à EPERNAY (51200), élisant domicile en son étude secondaire sise 5 bis rue de Panleu à SOISSONS (02200)*

*Agissant en qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur*

*A poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de CHALONS EN CHAMPAGNE, au domicile élu et sous la constitution d'un Avocat inscrit au Barreau de CHALONS EN CHAMPAGNE, en la forme de saisie immobilière, l'adjudication de :*

*Un terrain de vignes sis à OEUILLY, Lieudit « Les Fortes Terres », cadastré section AD numéro 650, pour 6 a 82 ca,*

*Un terrain de vignes sis à OEUILLY, Lieudit « Les Crayons », cadastré section AE numéro 335,338,341,344, pour 9 a 92 ca,*

*ORDONNONS la mise en vente des biens dont s'agit sur les mises à prix suivantes :*

*LOT 1 : Un terrain de vignes sis à OEUILLY, Lieudit « Les Fortes Terres », cadastré section AD numéro 650, pour 6 a 82 ca,*

*sur une mise à prix de 69.000,00€ (soixante-neuf mille euros) avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart puis d'un tiers en cas de carence d'enchère ;*

*LOT 2 : Un terrain de vignes sis à OEUILLY, Lieudit « Les Crayons », cadastré section AE numéro 335,338,341,344, pour 9 a 92 ca,*

*sur une mise à prix de 100.000,00€ (cent mille euros) avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart puis d'un tiers en cas de carence d'enchère ;*

*DESIGNONS la SELARL GALAND-GUILLEUX, Commissaires de Justice, domiciliée 12 Passage du Jard à EPERNAY (51200), et dire qu'elle pourra pénétrer dans les lieux ci-dessus désignés afin de dresser procès-verbal de description, dans les conditions des articles L 142-1 et suivants, et L 622-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et qu'elle pourra se faire assister d'un serrurier et de la force publique, conformément à l'article L 142-1 dudit code ;*

*DISONS que compte tenu de la valeur, la nature et la situation des biens, la publicité en vue de l'adjudication sera effectuée, conformément aux articles R 322-31 et R 322-32 du Code des Procédures civile d'Exécution, à l'initiative du liquidateur dès que la présente ordonnance sera devenue définitive, et au plus tard un mois avant l'audience d'adjudication, au moyen d'un avis, dont il assurera le dépôt au Greffe du Juge de l'Exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la Juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fera procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi.*

*DISONS que cet avis indiquera :*

*1°) l'identité du liquidateur poursuivant et de son avocat,*

*2°) la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visites,*

*3°) le montant de la mise à prix,*

*4°) les jour, heure et lieu de la vente,*

*5°) l'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au Barreau du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente,*

*6°) l'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution ou au cabinet de l'avocat poursuivant.*

*DISONS que dans les mêmes délais, un avis simplifié sera apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires,*

*DISONNS que cet avis indiquera, à l'exclusion du caractère forcé de la vente et de l'identité des débiteurs*

*1°) la mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble,*

*2°) la nature de l'immeuble et son adresse,*

*3°) le montant de la mise à prix,*

*4°) les jour, heure et lieu de la vente,*

*5°) l'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution ou au cabinet de l'avocat poursuivant.*

*DISONNS qu'il sera justifié de l'insertion des avis dans les journaux pour un exemplaire de ceux-ci et de l'avis apposé au lieu de l'immeuble pour un procès-verbal d'huissier de justice,*

*DISONNS que compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation du bien, et en vue d'attirer les éventuels amateurs à la vente, le liquidateur sera autorisé à compléter ces publicités par le biais du site internet AVOVENTES,*

*DISONNS que la visite des lieux se fera par le ministère de la SELARL GALAND-GUILLEUX, Commissaires de Justice à EPERNAY, dans la quinzaine précédant l'adjudication.*

*ORDONNONS l'emploi des dépens en frais privilégiés de saisie immobilière,*

*DISONNS qu'il y a lieu à notification de la présente Ordonnance à :*

*• Monsieur .*

*Disons qu'il y a lieu à communication de la présente Ordonnance à Maître Jean-François CROZAT, ès qualité, et à Monsieur le Procureur de la République, par les soins du Greffe*

*Donnée en notre Cabinet, signé électroniquement le 12 juin 2025*

*Alexandre RIERA*

*Greffier*

*Madame Alexandra SCHEID*

*Juge-Commissaire »*

Cette ordonnance a été notifiée le 16 juin 2025 à Monsieur . partie saisie.

Le 10 juillet 2025, le greffe du Tribunal de Commerce de Soissons a délivré un certificat de non-recours de cette ordonnance.

L'ordonnance rendue par le Juge Commissaire le 12 juin 2025, qui a la valeur et l'effet du commandement prévu à l'article R 321-1 du Code des Procédure Civile d'Exécution, a été publiée au Service de la Publicité Foncière de la Marne le 28 juillet 2025, volume 5104P01 2025 S n° 31.

Elle est jointe au présent cahier des conditions de vente.

### **Pièce jointe au cahier des conditions de vente**

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est joint au présent cahier des conditions de vente l'état hypothécaire sur formalité certifié à la date de la publication de l'ordonnance.

Les procès-verbaux de description des lieux, dressé le 5 août 2025 par SELARL de Commissaires de Justice GALAND GUILLEUX, Commissaires de Justice à EPERNAY, sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le lot n°1, constitué d'une parcelle de vignes sise à OEUILLY (51480), lieudit "Les Fortes Terres", cadastrée section AD n° 650, d'une contenance de 06 a 82 ca,

Appartient à Monsieur \_\_\_\_\_ pour lui avoir été attribuée par acte de partage reçu le 12.11.2014 par la SCP HOUZAI, Notaires à DORMANS, publiée le 23.12.2014, 5104P03, Vol 2014 P 4483, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 21.05.2015 par la SCP HOUZAI, Notaires à DORMANS, publiée le 28.05.2015, 5104P03, Vol 2015 P 2027

Étant précisé que :

. AD 650 provient de la division AD 380.

Le lot n° 2, constitué du terrain de vignes sis à OEUILLY (51480), lieudit "Les Crayons", cadastré :

. section AE n° 335 d'une contenance de 03 a 27 ca,

. section AE n° 338 d'une contenance de 04 a 42 ca,

. section AE n° 341 d'une contenance de 01 a 12 ca,

. section AE n° 344 d'une contenance de 01 a 11 ca,

soit une contenance totale de 09 a 92 ca,

Appartient à Monsieur \_\_\_\_\_ pour lui avoir été attribué par acte de partage reçu le 12.11.2014 par la SCP HOUZAI, Notaires à DORMANS, publiée le 23.12.2014, 5104P03, Vol 2014 P 4483, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 21.05.2015 par la SCP HOUZAI, Notaires à DORMANS, publiée le 28.05.2015, 5104P03, Vol 2015 P 2027

Etant précisé que :

. AE 335 provient de la division AE 305,

. AE 338 provient de la division AE 307,

. AE 341 provient de la division AE 309,

. AE 344 provient de la division AE 311.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Antérieurement, attestation après décès reçue le 13.12.2012 par la SCP HOUZAI, Notaires à DORMANS, publiée le 27.12.2012, 5104P03, Vol 2012 P n° 5548.

### **AUDIENCE D'ADJUDICATION**

La date de l'adjudication est fixée au :

**MARDI 02 DECEMBRE 2025 A 10 HEURES**

à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CHALONS EN CHAMPAGNE conformément aux dispositions de l'article R 642-29-1 du Code de Commerce.

## **ENCHERES ET MISE À PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la somme de :

**LOT 1 :** Un terrain de vignes sis à OEUILLY, Lieudit « Les Fortes Terres », cadastré section AD numéro 650, pour 6 a 82 ca,

**sur une mise à prix de 69.000 € (SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS)  
avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart ramenant la mise à prix à 51 750  
puis d'un tiers ramenant la mise à prix à 34 500 en cas de carence d'enchère**

**LOT 2 :** Un terrain de vignes sis à OEUILLY, Lieudit « Les Crayons », cadastré section AE numéro 335,338,341,344, pour 9 a 92 ca,

**sur une mise à prix de 100.000 € (CENT MILLE EUROS)  
avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart ramenant la mise à prix à 75 000 €  
puis d'un tiers ramenant la mise à prix à 50 000 € en cas de carence d'enchère**

- enchère minimum de MILLE EUROS (1 000 €)

Pour lesdits biens être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur, en sus de ladite mise à prix, et en outre aux clauses et conditions du présent cahier des conditions.

Fait et rédigé à CHALONS EN CHAMPAGNE,  
Le

Avocat poursuivant, Me Jean-Baptiste DENIS

## 2<sup>ème</sup> PARTIE

# CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

---

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

### ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION 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 : 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 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'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 restituée, 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 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. À 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**

À 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, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre 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 aux vendeurs. 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 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 VENTE**

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 EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 tribunal 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 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 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, 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 coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

---

## **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 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 n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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. 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 l'article L. 313-23 du code monétaire et financier 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 seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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 précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la 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 – 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 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019)

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle 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 représentant légal 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 Me Jean-Baptiste DENIS, Avocat du créancier poursuivant,

A CHALONS EN CHAMPAGNE,

Le