

VENTE JUDICIAIRE SUR LICITATION

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Auxquelles seront adjugés à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près du Tribunal Judiciaire de SOISSONS (Aisne) le :

MARDI 26 MARS 2024 à 10H00

au plus offrant et au dernier enchérisseur, en un seul lot, les biens et droits immobiliers suivants :

Affaire : **SELARL EVOLUTION** (anciennement dénommée **GRAVE RANDOUX**) prise en la personne de Maître **Guillaume RANDOUX**, es-qualités de liquidateur judiciaire de Monsieur [REDACTED]

CLAUSES ET CONDITIONS

DESCRIPTION des biens licités :

Une maison à usage d'habitation style pavillon sise à LARGNY SUR AUTOMNE (02600), 12 Bis rue de la Pierre Dieu, cadastrée section A n° 1215 pour 2 a 62 et ZA n° 32 « lieudit Le Clos Gilles Desprez » pour 16 a 55 ca, soit une superficie totale de 19 a 17 ca,

Plus amplement décrits ci-après.

PROCÉDURE DE VENTE :

Vente sur licitation poursuivie à l'encontre de :

- **Monsieur** [REDACTED] artisan, né le 09 avril 1968 à ANTAS (Portugal), de nationalité portugaise, domicilié 8 rue de la Pierre Dieu à LARGNY-SUR-AUTOMNE (02600),

- Et **Madame** [REDACTED] coordinatrice de projet, née le 26 mars 1968, à CREPY EN VALOIS (Oise), de nationalité Française, domiciliée Appartement 14, 5 Bis Boulevard Milet, 02600 VILLERS-COTTERÊTS,

Aux requête, poursuites et diligences de la SELARL EVOLUTION anciennement dénommée GRAVE RANDOUX, Selarl de mandataires judiciaires, immatriculée au RCS de Saint-Quentin (Aisne) sous le n° D 504 058 421, prise en la personne de Maître Guillaume RANDOUX, mandataire judiciaire à la liquidation des entreprises, domicilié à SOISSONS (02200), 1 Rue Saint-Léger, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur [REDACTED] né le 09 Avril 1968 à ANTAS (Portugal), artisan en travaux de maçonnerie générale et gros œuvre, immatriculé au Sirène [REDACTED] non inscrit au RCS, domicilié 8 rue de la Pierre Dieu à LARGNY-SUR-AUTOMNE (02600), nommé à cette fonction selon jugement du Tribunal de Commerce de SOISSONS (Aisne) en date du 17 décembre 2015,

Ayant pour avocat postulant : Maître Karine CORROY, avocat au Barreau de SOISSONS (Aisne), domiciliée 32 avenue de Soissons, 02400 CHATEAU-THIERRY, avocat près ce Tribunal, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente, et pour avocat plaçant : Maître Pierre LOMBARD, Avocat au Barreau de SAINT-QUENTIN (Aisne - 02100), domicilié dite ville 1, rue du Chevalier de la Barre ;

En vertu d'un jugement rendu par le Juge aux affaires familiales près du Tribunal judiciaire de SOISSONS (Aisne), en date du 24 janvier 2022, signifié suivant exploit de la SCP CALLENS-HENRY ET SOUYAH-MEDEUF, Huissiers de Justice associés à CREPY EN VALOIS (60800), les 20 avril 2022 à Monsieur [REDACTED] et le 27 avril 2022 à Madame [REDACTED] et devenu définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel d'Amiens le 03 juin 2022.

Ledit jugement ayant dit:

« Statuant par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déclare irrecevable [REDACTED] en ses action et demandes formulées à l'encontre de [REDACTED]

Déclare recevable [REDACTED] en ses action et demandes en partage formulées à l'encontre de la SELARL GRAVE-RANDOUX, prise en la personne de Me RANDOUX, ès qualités de liquidateur judiciaire de [REDACTED]

Ordonne l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre [REDACTED] et [REDACTED], - en liquidation judiciaire et représenté par son liquidateur judiciaire -,

Désigne Cécile DESMAREST, notaire en la résidence de VILLERS-COTTERETS, pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision en cause,

Commet le juge aux affaires familiales pour surveiller lesdites opérations et en faire rapport,

Rappelle qu'en cas d'empêchement du notaire ou du juge commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance rendue après dépôt d'une requête formulée en ce sens,

Préalablement aux opérations et pour y parvenir, ordonne, - à défaut de vente amiable dans un délai de 6 mois à compter de la signification par acte d'huissier du jugement -, la licitation de l'immeuble situé rue de la Pierre Dieu à LARGNY SUR AUTOMNE, cadastré section B n° 468 pour 16 ares et 36 centiares,

Dit qu'en conséquence à la requête de Maître LEFEVRE-FRANQUET et en présence des autres parties ou celles-ci dûment appelées, il sera procédé à l'audience des criées du tribunal judiciaire de SOISSONS sur le cahier des charges qui sera dressé et déposé au Greffe par Maître LEFEVRE-FRANQUET, avocat ou par tout autre avocat poursuivant, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente sur licitation de l'immeuble précité,

Fixe la Mise à prix à la somme de 158 000 euros,

Dit que la mise à prix fera l'objet d'une baisse du quart puis du tiers à défaut d'enchères,

Dit que cette vente fera l'objet d'une publicité par 50 affiches format serai-colombier et par insertions-sommaires dans les journaux L'UNION et L'AXONNAIS et sera poursuivie dans les conditions des articles R. 322-30 à R. 322-36 du code des procédures civiles d'exécution,

Dit que la visite du bien sera organisée par l'huissier de justice choisi par le poursuivant lequel huissier de justice pourra bénéficier du concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est, aux dates fixées par l'huissier instrumentaire ;

Dit que pour le surplus, les modalités de la vente seront celles prévues par les articles 1271 à 1281 du code de procédure civile auxquels renvoie l'article 1377 de ce même code,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Déboute les parties de leurs demandes formulées au titre des frais irrépétibles,

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage; »

La vente amiable n'étant pas intervenue dans le délai de six mois de la signification du jugement, il convient de procéder à la vente forcée sur licitation.

ETAT DES INSCRIPTIONS

Selon état sommaire délivré par le Service de publicité foncière, il apparaît comme créanciers inscrits sur l'immeuble :

- la BNP PARIBAS en vertu d'un privilège de prêteur de deniers du 10.05.2006, publié le 15.05.2006, volume 0204P03 2006 V n° 431, et d'une hypothèque conventionnelle publiée le 14.09.2006, volume 0204P03 2006 V n° 822, à échéance du 02.07.2030 ;

- Le Trésor Public, pôle de recouvrement spécialisé de Laon, en vertu d'une hypothèque légale du 04.09.2012, publiée le 06.09.2012, volume 0204P03 2012 V n°770, d'une hypothèque légale du 17.10.2013, publiée le 21.10.2013, volume 0204P03 2013 V n°737 et d'une hypothèque légale du 05.09.2014, publiée le 15.09.2014, volume 0204P03 2014 V n°658.

- La société GROUPAMA Banque en vertu d'une hypothèque judiciaire 05.06.2014, publiée le 11.06.2014, volume 0204P03 2014 V n° 401, rectifiée selon bordereau du 09.07.2014, publié le 10.07.2014, volume 0204P03 2014 V n° 480.

Les créanciers seront sommés de prendre connaissance du cahier des conditions de vente et d'assister à la vente.

PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article 1275 du Code de procédure civile, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie du jugement en date du 24.01.2022 ordonnant la licitation judiciaire devenu définitif et un état hypothécaire actualisé arrêté en date du 28.08.2023.

DÉSIGNATION DES BIENS LICITES

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 SOISSONS (Aisne), en un seul lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

DEPARTEMENT DE L' AISNE

Commune de LARGNY SUR AUTOMNE (02600),

12 Bis rue de la Pierre Dieu,

Une maison à usage d'habitation style pavillon dont les travaux sont à terminer, comprenant :

- au RDC : entrée, couloir, une chambre, un bureau, WC, une pièce de séjour double, une cuisine ;
- Au premier étage : un grand palier de distribution, quatre chambres, une salle de bains, une salle d'eau, une buanderie, WC.
- Au sous-sol : un espace garage, chaufferie et atelier de bricolage ;
- Jardin.

L'ensemble cadastré section A n° 1215 pour 2 a 62 et ZA n° 32 « lieudit Le Clos Gilles Desprez » pour 16 a 55 ca, soit une superficie totale de 19a 17 ca.

Les biens sont plus amplement décrits dans le procès-verbal de description des lieux dressé le 12.04.2023 par Maître Jean-Baptiste COULON, Membre de la Selarl OLLAGNON MARA COULON SOUYAH-MEDEUF à Creil (60312), Commissaires de justice associés, et annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il est précisé que l'immeuble n'a pas été terminé et ne dispose pas de système de chauffage.

DIAGNOSTICS

Il a, en outre, été dressé les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- Electricité : il a été constaté l'absence de disjoncteur général ;
- Etat des risques et pollutions : Selon les informations transmises dans le dossier Communal d'information, le bien n'est concerné par aucun risque réglementé.

Le bien ne se situe pas dans une zone concernée par le retrait-gonflement des argiles (L132-4 du Code de la construction et de l'habitation).

Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'exposition au bruit.

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) : vierge en l'absence de système de chauffage et de production d'eau chaude ;
- Certificat de mesurage : superficie Loi Carrez totale : 229,47 m²

Pour de plus amples précisions, il convient de se reporter aux diagnostics communiqués.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens sus-désignés appartiennent en indivision à Monsieur [REDACTÉ] et Madame [REDACTÉ] pour les avoir acquis :

- le terrain bâtir cadastré section B n° 468 devenu section ZA n° 32, selon acte reçu par Maître BALEDENT, notaire à Villers-Cotterêts (Aisne) en date du 10 mai 2006, publié au SPF de Soissons le 15 mai 2006, volume 2006 P n° 1424 ; la parcelle cadastrée section B n° 468 est devenue ZA n° 32 par suite de remembrement selon procès-verbal du 04.11.2009, publié le 04.11.2009 Volume 2009 R 1 ;

- le terrain cadastré section A n° 1215, selon acte reçu par Maître BALADENT, notaire à Villers Cotterêts (Aisne) en date du 21 novembre 2006, publié au SPF de Soissons le 27 novembre 2006, volume 2006 P n° 3346.

Etant précisé que la parcelle A n° 1215 provient de la division de la parcelle 1107 en parcelles 1215 à 1217.

CONDITIONS D'OCCUPATION ACTUELLE

Au jour de la réalisation du procès-verbal de description, les biens mis en vente étaient inoccupés.

En tout état de cause, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute occupation sans recours contre le mandataire judiciaire poursuivant la vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le Conseil du mandataire judiciaire a sollicité un certificat d'urbanisme d'information auquel la Mairie de Lagny sur Automne a répondu le 25 avril 2023.

Il y est notamment précisé : Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au profit de la Commune de Lagny sur Automne.

Ledit certificat est annexé aux présentes.

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

VENTE FORCÉE. MISE À PRIX

A l'audience de vente forcée, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi :

- **En un seul lot,**
- **Sur la mise à prix de : CENT CINQUANTE HUIT MILLE EUROS (158.000,00 €) avec faculté de baisse d'un quart (118.500,00 €) puis du tiers de la mise à prix initiale (105.333,33 €) en cas de carence d'enchères.**
- **Le taux des enchères est fixé à : CINQ CENTS EUROS (500,00 €).**

*
* *

CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ÉTAT 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 les parties 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

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 acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur 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, 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 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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux 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 séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

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 vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – 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 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 15 – 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 16 – 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.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – 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 portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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 constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le juge délégué par le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – 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 n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 - RESERVE GENERALE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété 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.

Les immeubles désignés au présent cahier des charges sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui, l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat, insérées dans les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

Ainsi fait et dressé par Maître Karine CORROY

A Soissons, le

Liste des pièces annexées :

- Jugement du Tribunal de commerce en date du 17.12.2015, nommant Maître RANDOUX, es-qualités de liquidateur de M [REDACTED]
- Jugement du Tribunal Judiciaire de Soissons en date du 24.01.2022, ordonnant la vente sur licitation
- Significations à partie les 20 et 27.04.2022
- Certificat de non-appel délivré le 03.06.2022
- Etat hypothécaire au 07.01.2015
- Etat hypothécaire actualisé au 28.08.2023
- Procès-verbal de description
- Diagnostics
- Certificat d'urbanisme d'information
- Certificat de numérotation de voirie
- Plan cadastral
- Matrice cadastrale