

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du **tribunal judiciaire de Montpellier, sis Place Pierre Flotte – 34000 MONTPELLIER** au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

EN UN LOT

Avenue de la Gare – Résidence « Le Faubourg »
34220 Saint-Pons-de-Thomières

Un immeuble collectif inoccupé à usage d'habitation comprenant 18 logements et 16 garages

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société **MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée au capital social de 12.922.642,48 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° B 334 537 206, ayant son siège social à Paris (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE DU SUD, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du Code monétaire et financier et par l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédits, dont le siège social est situé à Perpignan Cedex 09 (66966), 38, boulevard Clémenceau, immatriculée au RCS de Perpignan sous le n° 554 200 808, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 3 décembre 2020, contenant celle détenue à l'encontre de la SARL.

Ayant pour Avocat :

Maître Willy LEMOINE, avocat associé de la **SCP CBMT ET ASSOCIES CALAUDI - BEAUREGARD - MOLINIER – TRIBOUL-MAILLET - LEMOINE**, demeurant 619 rue Favre de Saint Castor - 34080 – Montpellier – Tél : 04 67 60 18 40 – Mail : cabinet@cbm-associes.fr.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de liquidation judiciaire et leurs suites.

Et encore pour la correspondance au Cabinet de :

La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, prise en la personne de **Maître Nicolas TAVIEAUX MORO**, société d'Avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 72, avenue Victor Hugo – 75116 Paris - Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Toque J.130 – Mail : ntavieauxmoro@tmdls.fr.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance rendue le 17 mai 2023 par Monsieur François GIRARD, Juge-commissaire, publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité de Béziers le **12 juillet 2023 sous les références 3404P04 volume 2023 S n° 65**.

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

« *Nous,*

Juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL,

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les dispositions de l'article L.643-2 du Code de commerce,

*Vu l'intervention de **Maître Pascale CALAUDI**, avocat associée de la **SCP CBMT ET ASSOCIES CALAUDI - BEAUREGARD - MOLINIER – TRIBOUL-MAILLET - LEMOINE**, demeurant 619 rue Favre de Saint Castor - 34080 – Montpellier, **chez qui domicile est élu et qui se constitue et occupera sur la présente ordonnance et ses suites**, laquelle produit les effets d'un commandement de payer valant saisie immobilière prévu aux articles R.321-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, et au Cabinet duquel pourront être notifiés tous actes relatifs à la présente ordonnance, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie,*

Constatons que la requérante justifie de sa qualité de créancier hypothécaire ayant déclaré sa créance au passif de la liquidation judiciaire de la SARL,

Donnons acte à la société MCS ET ASSOCIES de ce qu'elle entend obtenir la vente forcée des droits et biens immobiliers appartenant à la SARL,

En conséquence,

Ordonnons la vente par voie d'adjudication, devant le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de Montpellier, des droits et biens immobiliers suivants :

Sur la commune de Saint-Pons-de-Thomières (34220), Avenue de la Gare – Résidence « Le Faubourg » : un immeuble collectif inoccupé à usage d'habitation comprenant 18 logements et 16 garages, figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références :

- Section AD n° 179 pour 00a 87 ca
- Section AD n° 180 pour 2a 55 ca
- Section AD n° 181 pour 11a 30 ca
- Section AD n° 182 pour 0a 30 ca
- Section AD n° 208 pour 4a 40 ca

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

La pleine propriété de ces droits et biens immobiliers appartenant à la SARL en vertu d'un acte d'acquisition reçu par Maître GINIEYS, notaire à Sérignan le 5 avril 2007, publié le 15 mai 2007 au Service de la Publicité Foncière de Béziers 1, sous les références volume 2007 P n° 3994,

Ordonnons que la mise à prix est fixée à :

65 000 EUROS SANS POSSIBILITE DE REDUCTIONS

(SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS).

Ordonnons que la SAS ACTES7 – Maître Frédéric BRINGUIER, Commissaire de justice associé, demeurant 54, quai de Bosc - Le Majestic 1 - B.P. 63 - 34201 Sète Cedex, ou tout autre mandataire en cas d'empêchement de ce dernier, procédera à l'établissement du procès-verbal descriptif des biens conformément aux dispositions de l'article R.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, comprenant notamment les description des lieux, leur composition, leur superficie, les conditions d'occupation, l'identité des occupants et leurs droits, avec en annexe le bail ou les baux en cours le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété s'il y a lieu, tous autres renseignements utiles,

Ordonnons que la SAS ACTES7 – Maître Frédéric BRINGUIER, Commissaire de justice associé, demeurant 54, quai de Bosc - Le Majestic 1 - B.P. 63 - 34201 Sète Cedex, ou tout autre mandataire en cas d'empêchement de ce dernier, s'adjoindra les services de tout diagnostiqueur et/ou géomètre afin de dresser le dossier de diagnostics techniques permettant le cas échéant de déterminer la présence de plomb, d'amiante, de termites, de dresser le bilan énergétique, le constat sur l'installation d'électricité et de gaz, l'état des risques et pollutions, une attestation de surface, et de manière générale tous diagnostics immobiliers d'usage,

Ordonnons que la SAS ACTES7 – Maître Frédéric BRINGUIER, Commissaire de justice associé, demeurant 54, quai de Bosc - Le Majestic 1 - B.P. 63 - 34201 Sète Cedex, ou tout autre mandataire en cas d'empêchement de ce dernier, procédera à la visite dans la quinzaine précédent la vente pendant une durée d'une heure et trente minutes avec l'assistance, si besoin est, de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique,

Ordonnons que la SARL et tous occupants de son chef, seront tenus de laisser visiter les lieux et qu'à défaut, il pourra, si besoin est, être procédé à l'ouverture des portes par le mandataire désigné par le poursuivant, en présence d'un huissier, si lui-même n'est pas huissier, avec l'assistance d'un serrurier et le cas échéant assisté de 2 témoins en application de l'article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et l'assistance de la force publique,

Ordonnons qu'en cas de difficulté il pourra en être référé au Juge de l'exécution sur requête,

Ordonnons que la publicité paraîtra dans un journal d'annonces légales et dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale ainsi que sur les sites internet licitor.com et tmdls.fr,

Ordonnons que toute demande d'aménagement de la publicité sera présentée devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire devant lequel la vente interviendra,

Ordonnons que le mandataire judiciaire ou son délégataire procédera à la distribution du prix d'adjudication et que les frais et émoluments seront employés en frais de vente privilégiés avant distribution du prix de vente,

Ordonnons que les frais de poursuite pour parvenir à l'adjudication des biens dont s'agit seront employés en frais préalables de vente taxés par le juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Troyes, et mis à la charge de l'adjudicataire,

Disons que la présente ordonnance sera déposée au Greffe de ce Tribunal et qu'elle sera notifiée par le Greffier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la requérante, à la débitrice, au créancier inscrit, au mandataire judiciaire, savoir :

- **Requérante créancier poursuivant :**

La société **MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée à associé unique au capital social de 12.922.642,48 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° B 334 537 206, ayant son siège social à Paris (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE DU SUD, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du Code monétaire et financier et par l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédits,

dont le siège social est situé à Perpignan Cedex 09 (66966), 38, boulevard Clémenceau, immatriculée au RCS de Perpignan sous le n° 554 200 808, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 3 décembre 2020, contenant celle détenue à l'encontre de la SARL.

A domicile élu au Cabinet de : **Maître Pascale CALAUDI**, avocat associée de la **SCP CBMT ET ASSOCIES CALAUDI - BEAUREGARD - MOLINIER – TRIBOUL-MAILLET - LEMOINE**, demeurant 619 rue Favre de Saint Castor - 34080 – Montpellier.

- **Débiteur :**

La société dénommée SARL,

- **Mandataire judiciaire :**

Maître Christine DAUVERCHAIN, mandataire judiciaire, domiciliée 2 Rue Saint-Côme, 34000 Montpellier, **ès qualité de mandataire liquidateur désigné à la liquidation judiciaire de la SARL.**

- **Créancier inscrit**

Le Trésor Public, en vertu d'une inscription :

- D'hypothèque légale selon bordereau en date du 25 janvier 2012 publié au Service de la Publicité Foncière de Béziers 1 le 27 janvier 2012, volume 2012 V n° 520 ;
- D'hypothèque légale selon bordereau en date du 15 mars 2013 publié au Service de la Publicité Foncière de Béziers 1 le 21 mars 2013, volume 2013 V n° 765 ;
- D'hypothèque légale selon bordereau en date du 23 juillet 2014 publié au Service de la Publicité Foncière de Béziers 1 le 29 juillet 2014, volume 2014 V n° 1948 ;
- D'hypothèque légale selon bordereau en date du 23 avril 2015 publié au Service de la Publicité Foncière de Béziers 1 le 28 avril 2015, volume 2015 V n° 1005.

En son domicile élu au SIP – SIE – Centre des Impôts – CDI Cité Administrative – Place de la Mairie à 34220 Saint-Pons-de-Thomières.

Fait à Montpellier,

Le 17 mai 2023

Le Juge-commissaire ».

DESIGNATION :

Désignation générale de l'immeuble

Il s'agit d'un ensemble immobilier élevé de 3 étages situés à main gauche lorsque l'on rentre dans Saint-Pons-de-Thomières.

On y accède soit par un petit pont en bois qui enjambe le ruisseau Lejaur, soit par un pont qui donne dans une impasse qui permet d'accéder à l'arrière du bâtiment.

Au-devant de cet immeuble se trouve un passage bétonné.

Cet immeuble est composé de 2 bâtiments collés avec 2 cages d'escalier distinctes.

Au rez-de-chaussée se trouve plusieurs locaux qui ont été transformés en garages individuels ainsi que des caves.

Désignation des biens à vendre :

Le premier bâtiment est composé de 9 appartements. Au rez-de-chaussée se trouve un local qui est actuellement divisé en box (garages).

Ils sont envahis par la végétation d'un côté et de l'autre côté ces lots ont été murés dans la partie basse rendant l'accès impossible.

Les volets roulants métalliques ont été scellés à l'aide de béton.

La toiture de cette partie de bâtiment a été refaite. Pas de fuite apparente. Traces d'humidité sur les murs (absence d'occupation et de chauffage).

L'autre partie du bâtiment, on y accède par une cage d'escalier indépendante.

Au rez-de-chaussée se trouve un grand nombre de caves dont les portes ont disparu.

Il s'agit dans une partie de construction ancienne mais avec un plancher récent avec poutrelles béton et hourdies. Il s'agit d'un ouvrage béton récent.

Dans cette partie où se trouve les 9 appartements avec les 3 étages, les appartements sont inhabités.

Certains ont été squattés. Ils sont en mauvais état. Les tableaux de l'installation électrique ont été arrachés en partie. La plomberie est inopérante.

Quelques traces d'infiltration d'eau sont visibles bien que la toiture soit actuellement en bon état.

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références :

- Section AD n° 179 pour 00a 87 ca
- Section AD n° 180 pour 2a 55 ca
- Section AD n° 181 pour 11a 30 ca
- Section AD n° 182 pour 0a 30 ca
- Section AD n° 208 pour 4a 40 ca

Observations étant ici faites que :

Un procès-verbal de description dressé le 9 août 2023 par la SAS ACTES7 – Maître Frédéric BRINGUIER, Commissaire de justice associé, demeurant 54, quai de Bosc - Le Majestic 1 - B.P. 63 - 34201 Sète Cedex est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en ressort que l'immeuble est actuellement inhabité.

Les portes de garage ont été murées dans la partie basse.

Cet immeuble est abandonné. L'électricité est coupée.

L'installation de plomberie est vétuste.

Les cuisines sont simplement équipées d'un évier, les salles de bain et salles d'eau uniquement des sanitaires sont hors d'usage.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- ATTESTATION DE SURFACE
- CONSTAT DE REPERAGE AMIANTE
- ETAT TERMITES
- ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE
- CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
- ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers, objet du présent cahier des conditions de vente, appartiennent à :

La société dénommée SARL

Pour les avoir acquis :

De

Aux termes d'un acte d'acquisition reçu par Maître GINIEYS, notaire à Sérignan le 5 avril 2007, publié le 15 mai 2007 au Service de la Publicité Foncière de Béziers 1, sous les références volume 2007 P n° 3994, moyennant le prix de 400.000 €.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieur qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

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

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre 1er : Dispositions générales

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 – 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 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 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits 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 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 – Élection de domicile

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

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

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

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 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 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.

Mise à prix :

65.000 €
(SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS)
(en un seul lot)

Fait à Montpellier, le **XXX** septembre 2023

Maître Willy LEMOINE, avocat associé de la **SCP CBMT ET ASSOCIES CALAUDI - BEAUREGARD - MOLINIER – TRIBOUL-MAILLET - LEMOINE**, avocat poursuivant.