

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'Agen, au plus offrant des enchérisseurs, le biens et droits immobiliers dont la désignation est indiquée ci-dessous :

Le présent cahier des conditions de la vente a valeur contractuelle.

Il comprend les conditions particulières (I) et les conditions générales communes au niveau national (II)

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau nationales ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges et conditions suivantes :

## SECTION 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

### A) QUALITE DES PARTIES

**Poursuivant :**

**Me Marc LERAY**, mandataire judiciaire, domicilié 9 rue Pontarique à AGEN (47000) agissant es qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de **Monsieur François CAMPAGNE**, né le 9 mars 1950 à CHATEAUDUN (Eure et Loire), de nationalité française, divorcé non remarié de Madame Martine LIZOLA, domicilié 60, rue Neuve d'Argenson à BERGERAC (24100), fonctions auxquelles il a été nommé par décision du Tribunal de Grande Instance d'AGEN en date du 18 janvier 2018.

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Florence COULANGES**, membre de la **SELARL LEX ALLIANCE**, Avocat inscrit au Barreau d'Agen, domicilié 9, rue Pontarique - 47000 AGEN, au cabinet duquel il est fait élection de domicile et qui se constitue sur les présentes et ses suites.

### B) ORDONNANCE VALANT SAISIE

Aux termes de l'ordonnance rendue le 23 mars 2023, Madame le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur François CAMPAGNE ordonnait la vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire de M. François CAMPAGNE.

Cette ordonnance a été transmise à Me Marc LERAY, en sa qualité de mandataire liquidateur et a été notifiée par le Greffe du Tribunal Judiciaire d'Agen par lettres recommandées réceptionnées le 29 mars 2023 par Monsieur François CAMPAGNE, par le Trésor Public et par le CREDIT FONCIER DE France cette dernière ayant élu domicile auprès de la SCP BOURLANGE – SAINT-MEZARD, notaires à CANCON (47290).

### C) ARRET CONFIRMATIF

M. François CAMPAGNE a relevé appel de l'ordonnance susvisée le 30 mars 2023.

Suivant arrêt rendu le 21 août 2023, la Cour d'Appel d'Agen a confirmé l'ordonnance entreprise.

L'arrêt a été notifié le 22 août 2023 à Me O'KELLY, conseil de M. CAMPAGNE. L'arrêt a été signifié à M. François CAMPAGNE le 23 août 2023 par acte de Me TACCONI, Commissaire de Justice à Agen.

A toutes fins utiles, pareille signification a été faite suivant acte du 6 septembre 2023 au CREDIT FONCIER DE France et au TRESOR PUBLIC.

L'arrêt est définitif comme en atteste un certificat de non-pourvoi en date du 31 octobre 2023.

Selon l'article R 642-23 du code de commerce l'ordonnance produit les effets du commandement prévu à l'article R 321-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Selon l'article R 642-22 du code de commerce, l'ordonnance du juge commissaire détermine :

1. La mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente
2. Les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens
3. Les modalités de visite des biens

Cette ordonnance contient en outre les énonciations prévues aux 1°, 5° et 10° de l'article R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1. La constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;
2. La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière
3. L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble

L'ordonnance du 23 mars 2023 et l'arrêt de la Cour du 21 août 2023 ont été publiés au Service de la Publicité Foncière d'AGEN le 12 septembre 2023 sous les références de volume 2023 S numéro 31.

Le Service de la Publicité Foncière d'AGEN a délivré le 15 septembre 2023 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance valant saisie confirmé par l'arrêt de la Cour de la Cour d'Appel.

## **C) IMMEUBLE SAISI**

### **1) Désignation**

Une maison d'habitation et dépendance située sur la commune de **VILLENEUVE SUR LOT (47300)** au lieu-dit « Latuilerie » cadastré de la façon suivante :

| SECTION | NUMERO | ADRESSE    | SUPERFICIE |
|---------|--------|------------|------------|
| AC      | 255    | Latuilerie | 26 a 88 ca |
| AC      | 294    | Latuilerie | 29 a 78 ca |

Soit une contenance totale de 56 a 66 ca

### **2) Origine de propriété**

Monsieur François CAMPAGNE a fait l'acquisition en pleine propriété auprès de Madame Jacqueline MET, suivant acte reçu par Me FONGARO, alors notaire à CANCON, le 5 août 2002 publié au Service de la Publicité Foncière d'AGEN le 3 septembre 2002, volume 2002 P n° 2737, d'une maison d'habitation située VILLENEUVE SUR LOT (47300) au lieu-dit « Latuilerie ».

### **3) Origine de propriété antérieure**

L'immeuble litigieux appartenait à Madame Jacqueline MET née le 12 mars 1942 à COMBOURG (Ile et Vilaine) par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Madame Madeleine LIGNAC aux termes d'un acte reçu par Me GIRY-LATERRIERE, alors notaire à VILLENEUVE SUR LOT le 18 décembre 1997. Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de VILLENEUVE SUR LOT le 16 janvier 1998, volume 1998 P numéro 193.

Précision étant faite que la parcelle cadastrée section A numéro 294 a fait l'objet d'un procès-verbal du service du cadastre n°4679 du 19 novembre 1998, publié au bureau des hypothèques de VILLENEUVE SUR LOT le 20 novembre 1998, volume 1998 P numéro 3729.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère à l'article L 322-10 du code des procédures civiles d'exécution suivant lequel l'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

Une copie de l'acte notarié de vente en date du 5 août 2002 est annexée avec le présent cahier.

#### **4) Description des biens saisis**

Il est annexé au présent cahier des charges un descriptif des immeubles mis en vente établi le 8 novembre 2023 par Me Fabrice TACCONI, Commissaire de Justice à AGEN.

Est également annexé à la présente le rapport d'expertise dressé par M. BERTHAUD le 22 mars 2019.

#### **5) Renseignements d'urbanisme**

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

#### **6) Occupation du bien**

Le logement est actuellement vide de tout occupant, Monsieur CAMPAGNE ne loge plus dans les lieux depuis longtemps.

Il apparaît au demeurant que le bien est actuellement en déshérence, totalement abandonné, et ne soit plus habité, ni habitable en l'état depuis un certain temps déjà.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, s'il le souhaite, de toutes formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir l'expulsion de tous occupants sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant

#### **7) Servitude grevant l'immeuble**

S'agissant des éventuelles servitudes d'utilité publique instituées par l'autorité publique, il conviendra de se référer au certificat d'urbanisme qui sera annexé ultérieurement au présent cahier au moyen d'un dire.

Dans l'acte de vente concernant l'immeuble de Villeneuve-sur-Lot en date du 5 août 2002 publié au Service de la Publicité Foncière d'AGEN le 3 septembre 2002, volume 2002 P n° 2737, il est indiqué au paragraphe « servitudes » en page 7 :

##### *Servitudes*

*L'acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.*

*Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à*

*qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.*

*Le vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.*

## **8) Diagnostics techniques**

Conformément à l'article L 271-4-1 du livre II du code de la construction et de l'habitation, le dossier des diagnostics techniques concernant l'immeuble situé au lieu-dit « Latuilerie » à VILLENEUVE-SUR-LOT a été établi le 8 novembre 2023 par la SARL DIAG AUDIT AQUITAINE et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **9) Mise à prix**

Mise à prix fixée à **VINGT-CINQ MILLE EUROS..... (25.000,00 €)**

avec faculté de baisses en cas d'enchères désertes du quart, du tiers puis de la moitié.

## **10) Situation hypothécaire**

Il résulte d'une fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière d'AGEN certifiée à la date du 15 septembre 2023, qu'il existe plusieurs inscriptions du chef du débiteur, savoir :

- Une inscription d'un privilège de prêteur de deniers prise au profit de la société ENTENIAL publiée le 3 septembre 2002, volume 2002 V n°1045, inscription renouvelée par le Crédit Foncier de France venant aux droits de la Société ENTENIAL publiée le 16 juillet 2019, volume 2016 V n°628
- Une inscription d'hypothèque légale prise au profit du Trésor Public publiée le 27 avril 2016, volume 2016 V n°314

## **11) Adjudication**

**L'audience d'adjudication est fixée le Jeudi 15 février 2024 à 14h30**

L'audience se tiendra par devant Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AGEN, séant au Palais de Justice de ladite ville, sis Avenue de Lattre de Tassigny, à AGEN (47000)

## **SECTION 2 – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

### ***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 – 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 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution 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 d 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 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 créancier 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 poursuite 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'à près 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, 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 la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **Article 17 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de

surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

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

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

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **Article 22 – Immeubles 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<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.

**Article 24 – Mise à prix**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix, de

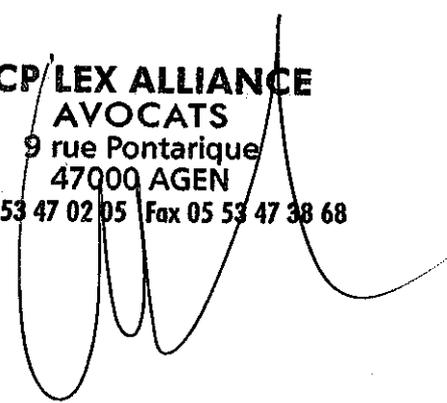
Mise à prix fixée à **VINGT-CINQ MILLE EUROS..... (25.000,00 €)**

avec faculté de baisses en cas d'enchères désertes du quart, du tiers puis de la moitié

Ainsi fait et dressé par Me Florence COULANGES, Avocat poursuivant

Fait à Agen, le 10 novembre 2023

**SCP/LEX ALLIANCE**  
**AVOCATS**  
9 rue Pontarique  
47000 AGEN  
☎ 05 53 47 02 05 Fax 05 53 47 38 68



Pièces jointes :

Jugement du Tribunal de Grande Instance d'AGEN du 18.01.2018  
Ordonnance du Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'Agen du  
23.03.2023  
Arrêt Cour d'appel d'Agen du 21.08.2023  
Acte de signification à Avocat du 22.08.2023  
Acte de signification du 23 août 2023  
Acte de signification du 6 septembre 2023  
Certificat de non pourvoi du 31.10.2023  
Etat hypothécaire sur formalité du 15.09.2023  
Acte notarié du 5.08.2002  
Expertise BERTHAUD du 22.03.2019  
Procès-verbal descriptif du 8.11.2023  
Diagnostics immobiliers établis le 8.11.2023