

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de PARIS, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIÈRE DE SAISIES IMMOBILIÈRES

EN UN LOT

☒ **Sur la Commune de MONTILLIERS (Maine-et-Loire 49310),**

Une propriété d'habitation dénommée Château de Tirpoil et comprenant :

☒ Un château à restaurer avec :

- au rez-de-chaussée : entrée avec départ d'escalier, billard, grand salon, salle à manger cuisine, office, bureau, bibliothèque.
- Au premier étage : six chambres, un cabinet de toilette, deux salles de bains.
- Au second étage : deux chambres, une salle de bains et greniers.
- Sous-sol sous la totalité avec ancienne cuisine, chaufferie, cave, pièces de services.

☒ Des dépendances qui se composent d'anciennes écuries et garage et d'un vaste hangar.

☒ Une maison de gardien occupée de trois pièces à l'entrée de la propriété,

☒ Des terrains en nature de parc, prés, allées, bois, étangs, jardin.

Figurant au cadastre sous les références suivantes:

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance	Nature
		<i>MONTILLIERS (49310)</i>		
C	698	Tirpoil	7a15ca	
C	1488	Tirpoil	67a55ca	taillis simples et sol
C	1497	Les pièces de l'allée	5a94 ca	chemin
C	1477	Le bois neuf	10a26ca	bois taillis
C	1478	L'ouche de derrière	6a71ca	taillis simples
C	1481	Tirpoil	40a10ca	Bois futaie
C	1482	Tirpoil	27a83ca	
C	1484	Château de Tirpoil	50ca	sol
C	1487	Château de Tirpoil	15a47ca	sol
C	641	Le petit champ blanc	38a00ca	
C	642	Les épinards	78a20ca	
C	643	La prée	6Ha05a45ca	
C	644	Tirpoil	19a00ca	
C	645	Tirpoil	8a00ca	
C	646	Tirpoil	3a40ca	
C	647	Tirpoil	1Ha86a15ca,	
C	648	Le pré neuf	1Ha63a50ca	
C	649	Le pré neuf	83a75ca	
C	650	La petite pièce du verger	1Ha07a30ca	
C	651	Tirpoil	15a00ca	
C	652	Château de Tirpoil	6a35ca	
C	653	Le petit pré	9a40ca	
C	654	Le grand pré	17a70ca	
C	655	Le grand pré	55a20ca	
C	656	Le grand pré	20a05ca	
C	657	Tirpoil	44a90ca	
C	658	La prée	15a40ca	
C	659	Tirpoil	33a85ca	
C	660	Tirpoil	1Ha82a20ca	
C	661	Tirpoil	1Ha08a45ca	
C	662	Tirpoil	13a70ca	
C	663	Le petit pré	9a35ca	
C	664	La luzerne	40a70ca	
C	665	Tirpoil	16a20ca	
C	666	Château de Tirpoil	31a75ca	
C	667	Château de Tirpoil	1Ha57a70ca	
C	668	Tirpoil	33a40ca	
C	669	Le petit champ blanc	2Ha56a61ca	
C	670	Le grand champ blanc	60a90ca	
C	671	Le grand champ blanc	6a40ca	
C	672	Le grand champ blanc	90a60ca	
C	673	Les ouches du bois	28a90ca	
C	674	Le bois neuf	19a80ca.	
C	675	Le bois neuf	6a60ca	
C	691	L'ouche de derrière	11a90ca	
C	694	Tirpoil	10ca	
C	699	La luzerne	11a15ca	
C	700	Tirpoil	11a15ca	
C	734	Tirpoil	4a40ca	
C	735	Tirpoil	6a00ca	
C	899	Les épinards	1Ha66a15ca	
C	900	La luzerne	17a39ca	
		Contenance totale:	30Ha33a61ca	

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

☒ **La SELARL ATHENA**, Société de Mandataires Judiciaires à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, prise en la personne de Maître Camille STEINER, dont le siège social est à ANGERS 49000 – 20, rue Gustave Mareau, immatriculée au RCS de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 802 989 699, agissant en qualité de Mandataire Liquidateur à la liquidation judiciaire de :

☒ la [REDACTED], société civile immobilière au capital de 304,90 € dont le siège social est 14, rue Hoche à 49000 ANGERS, immatriculée au RCS d'Angers, identifiée au SIREN sous le numéro 400 981 346.

Ayant pour avocat :

Maître Michel MAREK
Avocat à la Cour
35 avenue d'Eylau
75116 PARIS
Tél.01.45.53.02.00 – Fax. 01.45.53.32.55.
Toque D 1096

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

La présente vente est poursuivie EN VERTU de l'ordonnance rendue par Madame Nadine GAILLOU, Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire d'Angers (49100) et à la liquidation judiciaire de la [REDACTED], en date du 16 novembre 2023, ladite ordonnance n'ayant fait l'objet d'aucune opposition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'Angers 1 le 21 décembre 2023 Volume S 69,

dont le texte est ci-après donné.

« *Nous, Nadine GAILLOU*

Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la [REDACTED]

VU la requête qui précède et les motifs y exposés,

VU les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 à R 642-29-2 du Code de Commerce.

VU la dirigeante de la [REDACTED] régulièrement convoquée ou entendue en ses explications,

VU Maître Camille STEINER, es qualité, entendue en ses explications,

AUTORISONS la requérante à faire procéder à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés en ladite requête, savoir :

DESIGNATION

☒ **CONCERNANT LES BIENS SIS SUR LA COMMUNE de
MONTILLIERS (49310), « Tirpoil »,**

Une propriété d'habitation dénommée Château de Tirpoil et comprenant :

☒ Un château à restaurer avec:

- au rez-de-chaussée : entrée avec départ d'escalier, billard, grand salon, salle à manger cuisine, office, bureau, bibliothèque.
- Au premier étage : six chambres, un cabinet de toilette, deux salles de bains.
- Au second étage : deux chambres, une salle de bains et greniers.
- Sous-sol sous la totalité avec ancienne cuisine, chaufferie, cave, pièces de services.

☒ Des dépendances qui se composent d'anciennes écuries et garage et d'un vaste hangar.

☒ Une maison de gardien occupée de trois pièces à l'entrée de la propriété,

☒ Des terrains en nature de parc, prés, allées, bois, étangs, jardin.

Figurant au cadastre sous les références suivantes:

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance	Nature
		<i>MONTILLIERS (49310)</i>		
C	698	Tirpoil	7a15ca	
C	1488	Tirpoil	67a55ca	taillis simples et sol
C	1497	Les pièces de l'allée	5a94 ca	chemin
C	1477	Le bois neuf	10a26ca	bois taillis
C	1478	L'ouche de derrière	6a71ca	taillis simples
C	1481	Tirpoil	40a10ca	Bois futaie
C	1482	Tirpoil	27a83ca	
C	1484	Château de Tirpoil	50ca	sol
C	1487	Château de Tirpoil	15a47ca	sol
C	641	Le petit champ blanc	38a00ca	
C	642	Les épinards	78a20ca	
C	643	La prée	6Ha05a45ca	
C	644	Tirpoil	19a00ca	
C	645	Tirpoil	8a00ca	
C	646	Tirpoil	3a40ca	
C	647	Tirpoil	1Ha86a15ca,	
C	648	Le pré neuf	1Ha63a50ca	
C	649	Le pré neuf	83a75ca	
C	650	La petite pièce du verger	1Ha07a30ca	
C	651	Tirpoil	15a00ca	
C	652	Château de Tirpoil	6a35ca	
C	653	Le petit pré	9a40ca	
C	654	Le grand pré	17a70ca	
C	655	Le grand pré	55a20ca	
C	656	Le grand pré	20a05ca	
C	657	Tirpoil	44a90ca	
C	658	La prée	15a40ca	
C	659	Tirpoil	33a85ca	
C	660	Tirpoil	1Ha82a20ca	
C	661	Tirpoil	1Ha08a45ca	
C	662	Tirpoil	13a70ca	

C	663	Le petit pré	9a35ca		
C	664	La luzerne	40a70ca		
C	665	Tirpoil	16a20ca		
C	666	Château de Tirpoil	31a75ca		
C	667	Château de Tirpoil	1Ha57a70ca		
C	668	Tirpoil	33a40ca		
C	669	Le petit champ blanc	2Ha56a61ca		
C	670	Le grand champ blanc	60a90ca		
C	671	Le grand champ blanc	6a40ca		
C	672	Le grand champ blanc	90a60ca		
C	673	Les ouches du bois	28a90ca		
C	674	Le bois neuf	19a80ca.		
C	675	Le bois neuf	6a60ca		
C	691	L'ouche de derrière	11a90ca		
C	694	Tirpoil	10ca		
C	699	La luzerne	11a15ca		
C	700	Tirpoil	11a15ca		
C	734	Tirpoil	4a40ca		
C	735	Tirpoil	6a00ca		
C	899	Les épinards	1Ha66a15ca		
C	900	La luzerne	17a39ca		
		Contenance totale:	30Ha33a61ca		

En UN LOT, à la Barre du Tribunal Judiciaire de PARIS, et par Maître Michel MAAREK, Avocat que nous commettons à cet effet et sur la mise à prix que nous fixons, à :

☒ - **NEUF CENT MILLE EUROS (900.000 €)**

AUTORISONS la requérante à encaisser le prix, en donner quittance avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toutes mainlevées et radiations, payer les créanciers inscrits et privilégiés ;

DÉSIGNONS :

*Maître Xavier VERGER
Commissaire de Justice
152 Avenue du Général Patton
49000 ANGERS
Tél :02 41 25 32 32 - Fax : 02 41 25 32 33
Mail : huissiers.angers@verger-bfoujanet.com*

Commissaires de Justice pour effectuer le procès-verbal descriptif et procéder à la visite dans la quinzaine précédent la vente pendant une durée de 3 H, avec l'assistance si besoin est d'un géomètre-expert, d'un serrurier et d'un commissaire de police.

DISONS que la publicité paraîtra dans :

☒
☒
☒

☒ Le Site Internet AVOVENTES.FR

ORDONNONS la notification de l'ordonnance à :

1/La **SELARL ATHENA**, prise en la personne de **Maître Camille STEINER**, - 20, rue Gustave Mareau à **ANGERS 49000** –, en sa qualité de Mandataire Judiciaire à la liquidation des biens de la [REDACTED].

2/Madame [REDACTED] [REDACTED], prise en sa qualité de précédent gérant de la [REDACTED] et occupante des lieux, demeurant [REDACTED]
[REDACTED]

3/ Le **FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA**, ayant pour société de gestion la société **EQUITIS GESTION SAS**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 92, avenue de Wagram – 75017 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121 et représenté par son recouvreur la société **MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206 ayant son siège social 256 bis rue des Pyrénées – 75020 paris prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la **SOCIETE GENERALE**, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, dont le siège social est situé 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, en vertu d'un bordereau de cession de créance en date du 3 août 2020, soumis aux dispositions du Code monétaire et financier, contenant celles détenues sur la [REDACTED].

DOMICILE ELU : En l'étude Saint Denis d'Anjou, Notaires.

EN VERTU :

- d'un Privilège de Prêteur de Deniers, en date du 12 mai 2008 et publié le 19 juin 2008 Volume 2008 V numéro 936, ayant effet jusqu'au 7 juin 2024.

- d'un Privilège de Prêteur de Deniers, en date du 12 mai 2008 et publié le 19 juin 2008 Volume 2008 V 937, ayant effet jusqu'au 7 juin 2024.

4/ INNOVATIVE REAL ESTATE INVESTMENT SOLUTIONS

DOMICILE ELU : En l'étude RAILLE, Notaires.

EN VERTU : d'une hypothèque conventionnelle, en date du 28 mars 2019 et publiée le 11 avril 2019 Volume 2019 V numéro 488, ayant effet jusqu'au 20 mars 2023 ;

5/ Le TRESOR PUBLIC

DOMICILE ELU : A Saumur, au Service des Impôts des Particuliers.

EN VERTU : d'une hypothèque légale en date du 19 septembre 2019 et publiée le 23 septembre 2019 Volume 2019 V numéro 1417, ayant effet jusqu'au 19 septembre 2029.

6/ Le TRESOR PUBLIC

DOMICILE ELU : A Saumur, au Bureau du comptable du Service des Impôts des Particuliers

EN VERTU : d'une hypothèque légale en date du 26 mai 2021 et publiée le 27 mai 2021 Volume 2021 V numéro 678, ayant effet jusqu'au 26 mai 2031.

7/ CLR ET ASSOCIES

DOMICILE ELU : A Angers, en l'étude de Maître BONNEVIALLE, Huissier de Justice

EN VERTU : d'une hypothèque judiciaire, en date du 4 juin 2019 et publiée le 1^{er} juin 2021 Volume 2021 V numéro 712, ayant effet jusqu'au 4 juin 2029;

8/ Le TRESOR PUBLIC

DOMICILE ELU : A Angers, dans les bureaux du Service des Impôts des particuliers d'Angers Est

EN VERTU : d'une hypothèque légale du Trésor, en date du 2 septembre 2021 et publiée le 16 septembre 2021 Volume 2021 V numéro 1260, ayant effet jusqu'au 2 septembre 2031 ;

9/ Le TRESOR PUBLIC

DOMICILE ELU : A Saumur, au Bureau du comptable Public du Service des Impôts des Particuliers

EN VERTU : d'une hypothèque légale, en date du 16 mars 2022 et publiée le 4 mai 2022 Volume 2022 S numéro 13, ayant effet jusqu'au 16 mars 2032;

Fait à Angers, le 16 NOVEMBRE 2023

Le Juge Commissaire »

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

☒ **Sur la Commune de MONTILLIERS (Maine-et-Loire 49310),**

Une propriété d'habitation dénommée Château de Tirpoil et comprenant :

☒ Un château à restaurer avec :

- au rez-de-chaussée : entrée avec départ d'escalier, billard, grand salon, salle à manger cuisine, office, bureau, bibliothèque.
- Au premier étage : six chambres, un cabinet de toilette, deux salles de bains.

- Au second étage : deux chambres, une salle de bains et greniers.
- Sous-sol sous la totalité avec ancienne cuisine, chaufferie, cave, pièces de services.

☒ Des dépendances qui se composent d'anciennes écuries et garage et d'un vaste hangar.

☒ Une maison de gardien occupée de trois pièces à l'entrée de la propriété,

☒ Des terrains en nature de parc, prés, allées, bois, étangs, jardin.

Figurant au cadastre sous les références suivantes:

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance	Nature
		<i>MONTILLIERS (49310)</i>		
C	698	Tirpoil	7a15ca	
C	1488	Tirpoil	67a55ca	taillis simples et sol
C	1497	Les pièces de l'allée	5a94 ca	chemin
C	1477	Le bois neuf	10a26ca	bois taillis
C	1478	L'ouche de derrière	6a71ca	taillis simples
C	1481	Tirpoil	40a10ca	Bois futaie
C	1482	Tirpoil	27a83ca	
C	1484	Château de Tirpoil	50ca	sol
C	1487	Château de Tirpoil	15a47ca	sol
C	641	Le petit champ blanc	38a00ca	
C	642	Les épinards	78a20ca	
C	643	La prée	6Ha05a45ca	
C	644	Tirpoil	19a00ca	
C	645	Tirpoil	8a00ca	
C	646	Tirpoil	3a40ca	
C	647	Tirpoil	1Ha86a15ca,	
C	648	Le pré neuf	1Ha63a50ca	
C	649	Le pré neuf	83a75ca	
C	650	La petite pièce du verger	1Ha07a30ca	
C	651	Tirpoil	15a00ca	
C	652	Château de Tirpoil	6a35ca	
C	653	Le petit pré	9a40ca	
C	654	Le grand pré	17a70ca	
C	655	Le grand pré	55a20ca	
C	656	Le grand pré	20a05ca	
C	657	Tirpoil	44a90ca	
C	658	La prée	15a40ca	
C	659	Tirpoil	33a85ca	
C	660	Tirpoil	1Ha82a20ca	
C	661	Tirpoil	1Ha08a45ca	
C	662	Tirpoil	13a70ca	

C	663	Le petit pré	9a35ca	
C	664	La luzerne	40a70ca	
C	665	Tirpoil	16a20ca	
C	666	Château de Tirpoil	31a75ca	
C	667	Château de Tirpoil	1Ha57a70ca	
C	668	Tirpoil	33a40ca	
C	669	Le petit champ blanc	2Ha56a61ca	
C	670	Le grand champ blanc	60a90ca	
C	671	Le grand champ blanc	6a40ca	
C	672	Le grand champ blanc	90a60ca	
C	673	Les ouches du bois	28a90ca	
C	674	Le bois neuf	19a80ca.	
C	675	Le bois neuf	6a60ca	
C	691	L'ouche de derrière	11a90ca	
C	694	Tirpoil	10ca	
C	699	La luzerne	11a15ca	
C	700	Tirpoil	11a15ca	
C	734	Tirpoil	4a40ca	
C	735	Tirpoil	6a00ca	
C	899	Les épinards	1Ha66a15ca	
C	900	La luzerne	17a39ca	
		Contenance totale:	30Ha33a61ca	

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

ORIGINE DE PROPRIETE

EN LA PERSONNE DE LA [REDACTED].

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à :

☒ La [REDACTED], société civile immobilière au capital de 304,90 € dont le siège social est 14, rue Hoche à 49000 ANGERS, immatriculée au RCS d'Angers, identifiée au SIREN sous le numéro 400 981 346.

Pour les avoir acquis :

Suivant acte notarié reçu le 12 mai 2008 par Maître Michel PINEAU, Notaire à VIHIERS (49), dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Saumur 1 le 13 juin 2008, sous les références 4904P04 volume 2008P n°2225, suivi d'une première correction de formalité publiée le 8 juillet 2008, sous les références 4904P04 volume 2008D n°4099, d'une seconde publiée le 21 septembre 2011, sous les références 4904P04 2011D n°5208.

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 antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

LIQUIDATION JUDICIAIRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 — 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.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 — BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 — PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés 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 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 Bâtonnier, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 — SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ou le liquidateur ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 — REITERATION DES ENCHERES

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.

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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 deux mois 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

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 NA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe 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 poursuites, 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 NA, 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 NA 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 A 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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

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

ARTICLE 17 — ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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.

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.

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 — 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 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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 — IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{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.

ARTICLE 24 — MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

⌘ - NEUF CENT MILLE EUROS (900.000 €)

 WENCH

VENCH