

**VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**EXTRAIT
DES MINUTES
DUGREFFE
DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE
BOURG EN BRESSE
DEPARTEMENT
DE L'AIN**

SELARL Pierre-Henri FRONTIL
Liquidateur de Monsieur xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
/
xxxxxxx
xxxxxxx

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, département de l'Ain, a tranché en l'audience publique de la Chambre des Criées la sentence d'adjudication suivante :

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Annexe n°3
Version 7 mars 2019

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis à **GEX (01170 -Ain) 540, Rue des vertes campagnes, dénommé « les vertes campagnes »**, cadastré :

- **section AP n° 7**, lieudit « 500, Che de l'embousoir » d'une contenance de 10 a 95 ca
- **section AP n° 97**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 3 ha 17 a 16 ca
- **section AP n° 99**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 1 ha 36 a 11 ca
- **section AP n° 100**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 51 a 44 ca
- **section AP n° 101**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 03 a 40 ca
- **section AP n° 143**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 7 ha 13 a 69 ca

Les biens et droits immobiliers suivants :

- **Lot 1439** : au rez-de-chaussée, **un appartement** portant le n° 18 P 0, d'une superficie loi carrez de 81,90 m2 selon certificat de superficie de BATIMEX en date du 29 septembre 2021 composé de : hall, une pièce à vivre/cuisine équipée donnant sur une terrasse délimitée par un garde-corps avec pergola électrique d'une surface de 4,68 m2, un dégagement, un placard mural (cellier), un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec dressing, Et les 2245/1 000 000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

- **lot 1409** : au sous-sol, **une cave** portant le n° 09.
Et les 48/1 000 000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

- **lot 1187 : aire de stationnement « Y ».**

Un emplacement de stationnement privatif portant le n° 1187 du plan B 133 i,
Et les 152/1 000 000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

- **lot 1234 : Aire de stationnement « Zbis » ;**

Un emplacement de stationnement privatif portant le n° 1234 du plan B 133 i,
Et les 152/1 000 000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

Le règlement de copropriété contenant état descriptif de division a été établi suivant acte reçu par Me Guy EMERY, notaire à GEX (Ain) le 5 mars 1971, dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de NANTUA (Ain) le 26 mars 1971, volume 2862, n° 29.

Cet acte a été suivi d'états descriptifs de division modificatifs ou complémentaires établis suivant actes reçus par l'Office Notarial de Gex (Ain) :

- . Le 29 octobre 1971, publié à la Conservation des Hypothèques de Nantua le 15 novembre 1971, volume 2944, numéro 31,
- . Le 13 juin 1972, publié au même Bureau le 23 juin 1972, volume 3047, n° 11,
- . Le 27 août 1973, publié au même Bureau le 1 er octobre 1973, volume 3285, n° 9,
- . Le 20 décembre 1973, publié au même Bureau le 26 décembre 1973, volume 3330, n° 20,
- . Le 29 septembre 1975, publié au même Bureau le 8 octobre 1975, volume 3688, n° 14,
- . Le 20 mai 1981, publié au même Bureau, le 4 juin 1981, volume 4887, n° 3,
- . Le 9 décembre 1981, publié au même Bureau le 6 janvier 1982, volume 5025, n° 33,
- . Le 15 juillet 1982, publié au même Bureau le 22 juillet 1982, volume 5164, n° 1,
- . Le 29 octobre 1982, publié au même Bureau le 15 novembre 1982, volume 5233, n° 9,
- . Le 20 décembre 1982, publié au même Bureau le 26 janvier 1983, volume 5288, n° 7,
- . Le 13 juin 1983, publié au même Bureau le 06 juillet 1983, volume 5393, n° 34,
- . Le 12 août 1983, publié au même Bureau le 1er septembre 1983, volume 5423, n° 8,
- . Le 7 mai 1984, publié au même Bureau, le 18 mai 1984, volume 5587, n° 15
- . Le 18 septembre 1984, publié au même Bureau le 26 septembre 1984, volume 5663, n° 8,

Il est précisé que des syndicats secondaires ont été créés, d'une part pour le Centre Commercial, d'autre part pour le bâtiment 2 et enfin pour les bâtiments 5, 6 et 7, aux termes d'Assemblées Générales des copropriétaires en date du 26 juin 1984.

Les procès-verbaux des délibérations de ces Assemblées Générales et les règlements de copropriété particuliers de ces syndicats secondaires ont été déposés au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle susnommée, aux termes de trois actes reçus par Maître Pierre-Noël DINGEON le 26 novembre 1984, publiés au Bureau des Hypothèques de Nantua le 12 Décembre 1984, volume 5719, numéros 18, 19 et 20.

- . Le 27 juin 1985, publié au même Bureau le 3 juillet 1985, volume 5851, n° 8.
- . Le 24 juillet 1985, publié au même Bureau le 7 août 1985, volume 5874, n° 10.
- . Le 24 juillet 1985, publié au même Bureau le 7 août 1985, volume 5874, n° 13,
- . Le 25 mars 1986, publié au même Bureau le 23 avril 1986, volume 6043, n° 4,
- . Le 23 juin 1987, publié au même Bureau le 29 juillet 1987, volume 6380, n° 1,
- . Le 31 décembre 1987, publié au même Bureau le 27 janvier 1988, volume 6525, n° 6,
- . Le 22 avril 1988, publié au même Bureau le 4 mai 1988, volume 6609, n° 48.
- . Le 23 janvier 1992, publié au même Bureau le 19 mars 1992, volume 1992 P, n° 2133,
- . Le 20 novembre 1992, publié au même Bureau le 07 janvier 1993, volume 1993P, n° 116,
- . Le 25 juin 1994, publié au même Bureau le 21 juillet 1994, volume 1994P, n° 5314.
- . Le 25 juillet 2003 lui-même suivi d'un acte rectificatif du 8 octobre 2003, le tout publié au même Bureau le 13 octobre 2003, volume 2003P, n° 8090 (Ensemble immobilier "Le Roitelet").
- . Le 24 novembre 2004, publié au même Bureau le 17 mars 2005, volume 2005P, n° 2603.

Saisis à l'encontre de :

XXXXXX, né le 10 février 1968 à LILLE (59), de nationalité française, époux **XXXXXX**

Et

XXXXXXXX, née le 9 novembre 1970 à LIEVIN (62), de nationalité française, **épouse de XXXXXXXXXXXX**,

Demeurant tous deux, 18, avenue Capitaine Guynemer, 34350 VALRAS-PLAGE,

Lesdits époux mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de ANGRES (PAS DE CALAIS) le 7 novembre 1987.

Lesdits époux objet d'une **procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire** suivant jugement du tribunal d'instance de BEZIERS – surendettement-, en date du 20 décembre 2018, lequel a désigné la SELARL Pierre-Henri FRONTIL, sise à BEZIERS (34) en qualité de mandataire judiciaire.

Aux requête, poursuites et diligences de :

La SELARL Pierre-Henri FRONTIL, SELARL au capital de 10 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CARCASSONNE sous le numéro 531366417, dont le siège social est 2 Place Victor BACH à 11000 CARCASSONNE et bureau annexe sis Rés. le Champs de Mars 2, rue Dante - CS 60651- 34536 BEZIERS, **agissant en sa qualité de mandataire judiciaire de XXXXXXXXXXXXXXX et de son épouse XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX**, fonctions auxquelles il a été désigné par jugement du tribunal d'instance de BEZIERS – SURENDETTEMENT- en date du 20 décembre 2018.

Ayant pour avocat la Société Civile Professionnelle **REFFAY & ASSOCIES**, inscrite aux Barreaux de l'Ain (Ain) et Lyon (Rhône), représentée par Maître Philippe REFFAY, établie à BOURG EN BRESSE (01000) 44 rue Léon Perrin, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

En vertu de la grosse en due forme exécutoire d'une **ordonnance** rendue par Madame Cloé HAUSS, juge des contentieux de la Protection de la Procédure de surendettement de Monsieur et Madame **XXXXXXXXXX**, 6, avenue du Casino 34350 VALRAS-PLAGE, **en date du 8 juin 2021, laquelle comporte en annexe, le jugement rendu par le tribunal d'instance de BEZIERS -SURENDETTEMENT-, le 20 décembre 2018**, laquelle ordonne l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire à l'égard de Monsieur XXXXXX et de Madame XXXXXX née XXXXXX **et également les avis de publication au BODACC du jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire, annonce 6 et 5 du 10 janvier 2019 (34-Hérault).**

Laquelle se substitue au commandement prévu par l'article R 321-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution

Ladite ordonnance a été publiée auprès du SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de NANTUA (Ain) conformément aux dispositions de l'article 674 de l'Ancien Code de Procédure Civile, le **4 août 2021, volume 2021 S, n° 33.**

Cette ordonnance ci-annexée contient :

- La désignation des immeubles sur lesquels portera la saisie,
- L'indication que la vente aux enchères publiques sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE,
- La constitution de la SCPA **REFFAY & ASSOCIES** pour la **SELARL Pierre-Henri FRONTIL, liquidateur de Monsieur XXXXXXXXXXXX et de Madame XXXXXXXX**, avec élection de domicile en son cabinet et indication que tous actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- Les indications d'état civil des parties.
- **Fixe la mise à prix à la somme de :**

180 000,00 EUROS

- **et dit qu'en vertu des dispositions de l'article R 332-27 alinéa 2 du Code de la Consommation, qu'à défaut d'enchères la vente pourra immédiatement être reprise sur une mise à prix inférieure fixée à :**

135 000,00 euros.

Cette ordonnance a été notifiée par le greffe du tribunal judiciaire de BEZIERS à Monsieur XXXXXXXXXXXX et à Madame XXXXXXXXXXXX par LRAR réceptionnées chacune le 23 juin 2021.

Cette ordonnance est définitive selon certificat de non recours en date du 31 août 2021

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, en un seul lot, des immeubles suivants :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis à **GEX (01170 -Ain) 540, Rue des vertes campagnes, dénommé « les vertes campagnes »**, cadastré :

- **section AP n° 7**, lieudit « 500, Che de l'embousoir » d'une contenance de 10 a 95 ca
- **section AP n° 97**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 3 ha 17 a 16 ca
- **section AP n° 99**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 1 ha 36 a 11 ca
- **section AP n° 100**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 51 a 44 ca
- **section AP n° 101**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 03 a 40 ca
- **section AP n° 143**, lieudit « les vertes campagnes » d'une contenance de 7 ha 13 a 69 ca

Les biens et droits immobiliers suivants :

- **Lot 1439** : au rez-de-chaussée, **un appartement** portant le n° 18 P 0, d'une superficie loi carrez de 81,90 m2 selon certificat de superficie de BATIMEX en date du 29 septembre 2021 composé de : hall, une pièce à vivre/cuisine équipée donnant sur une terrasse délimitée par un garde-corps avec pergola électrique d'une surface de 4,68 m2, un dégagement, un placard mural (cellier), un WC, une salle de bains, deux chambres dont une avec dressing, Et les 2245/1 000 000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

- **lot 1409** : au sous-sol, **une cave** portant le n° 09.
Et les 48/1 000 000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier,

- **lot 1187** : **aire de stationnement « Y »**.

Un emplacement de stationnement privatif portant le n° 1187 du plan B 133 i,
Et les 152/1 000 000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

- **lot 1234** : **Aire de stationnement « Zbis »** ;

Un emplacement de stationnement privatif portant le n° 1234 du plan B 133 i,
Et les 152/1 000 000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

Le règlement de copropriété contenant état descriptif de division a été établi suivant acte reçu par Me Guy EMERY, notaire à GEX (Ain) le 5 mars 1971, dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de NANTUA (Ain) le 26 mars 1971, volume 2862, n° 29.

Cet acte a été suivi d'états descriptifs de division modificatifs ou complémentaires établis suivant actes reçus par l'Office Notarial de Gex (Ain) :

. Le 29 octobre 1971, publié à la Conservation des Hypothèques de Nantua le 15 novembre 1971, volume 2944, numéro 31,

. Le 13 juin 1972, publié au même Bureau le 23 juin 1972, volume 3047, n° 11,

. Le 27 août 1973, publié au même Bureau le 1^{er} octobre 1973, volume 3285, n° 9,

. Le 20 décembre 1973, publié au même Bureau le 26 décembre 1973, volume 3330, n° 20,

- . Le 29 septembre 1975, publié au même Bureau le 8 octobre 1975, volume 3688, n° 14,
- . Le 20 mai 1981, publié au même Bureau, le 4 juin 1981, volume 4887, n° 3,
- . Le 9 décembre 1981, publié au même Bureau le 6 janvier 1982, volume 5025, n° 33,
- . Le 15 juillet 1982, publié au même Bureau le 22 juillet 1982, volume 5164, n° 1,
- . Le 29 octobre 1982, publié au même Bureau le 15 novembre 1982, volume 5233, n° 9,
- . Le 20 décembre 1982, publié au même Bureau le 26 janvier 1983, volume 5288, n° 7,
- . Le 13 juin 1983, publié au même Bureau le 06 juillet 1983, volume 5393, n° 34,
- . Le 12 août 1983, publié au même Bureau le 1er septembre 1983, volume 5423, n° 8,
- . Le 7 mai 1984, publié au même Bureau, le 18 mai 1984, volume 5587, n° 15
- . Le 18 septembre 1984, publié au même Bureau le 26 septembre 1984, volume 5663, n° 8,

Il est précisé que des syndicats secondaires ont été créés, d'une part pour le Centre Commercial, d'autre part pour le bâtiment 2 et enfin pour les bâtiments 5, 6 et 7, aux termes d'Assemblées Générales des copropriétaires en date du 26 juin 1984.

Les procès-verbaux des délibérations de ces Assemblées Générales et les règlements de copropriété particuliers de ces syndicats secondaires ont été déposés au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle susnommée, aux termes de trois actes reçus par Maître Pierre-Noël DINGEON le 26 novembre 1984, publiés au Bureau des Hypothèques de Nantua le 12 Décembre 1984, volume 5719, numéros 18, 19 et 20.

- . Le 27 juin 1985, publié au même Bureau le 3 juillet 1985, volume 5851, n° 8.
- . Le 24 juillet 1985, publié au même Bureau le 7 août 1985, volume 5874, n° 10.
- . Le 24 juillet 1985, publié au même Bureau le 7 août 1985, volume 5874, n° 13,
- . Le 25 mars 1986, publié au même Bureau le 23 avril 1986, volume 6043, n° 4,
- . Le 23 juin 1987, publié au même Bureau le 29 juillet 1987, volume 6380, n° 1,
- . Le 31 décembre 1987, publié au même Bureau le 27 janvier 1988, volume 6525, n° 6,
- . Le 22 avril 1988, publié au même Bureau le 4 mai 1988, volume 6609, n° 48.
- . Le 23 janvier 1992, publié au même Bureau le 19 mars 1992, volume 1992 P, n° 2133,
- . Le 20 novembre 1992, publié au même Bureau le 07 janvier 1993, volume 1993P, n° 116,
- . Le 25 juin 1994, publié au même Bureau le 21 juillet 1994, volume 1994P, n° 5314.
- . Le 25 juillet 2003 lui-même suivi d'un acte rectificatif du 8 octobre 2003, le tout publié au même Bureau le 13 octobre 2003, volume 2003P, n° 8090 (Ensemble immobilier "Le Roitelet").
- . Le 24 novembre 2004, publié au même Bureau le 17 mars 2005, volume 2005P, n° 2603.

Se reporter :

- au procès-verbal de description ci-annexé dressé par Maître Julie CECCARELLI, huissier de justice membre de la SELARL AHRES sise 16, rue de la Grenouillère à BOURG EN BRESSE (01000), en date du 15 septembre 2021,

- au dossier de diagnostics techniques établi par BATIMEX le 29 septembre 2021, lequel comprend :

- * constat amiante,
- * diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- * diagnostic de performance énergétique,
- * certificat de superficie : surface loi carrez : 81,90 m2

CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE.

Il résulte du PV descriptif en date du 15 septembre 2021, aux dires du locataire présent lors de l'établissement du PV descriptif, que le bail initial a été signé l'année dernière (2020) avec les 4 colocataires entrants mais que deux nouveaux colocataires sont arrivés et que deux sont partis sans que le bail n'ait été régularisé. Le loyer est de 1 500,00 euros environ.

Le contrat de bail n'a pas été remis à l'huissier.

SYNDIC DE LA COPROPRIETE :

Le syndic de la copropriété est **IMMO DE FRANCE**, 76, avenue du Jura, 01210 FERNEY-VOLTAIRE.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits droits et biens immobiliers appartiennent aux époux XXXXXXXX aux termes de l'acte de vente reçu par Maître GRENIER, notaire à GEX (Ain) en date du 28 juin 2006, lequel a été publié auprès du Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 3 août 2006, volume 2006 P, n° 7058.

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 se réfère à l'article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisis.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

A toutes fins, il est remis au greffe, en sus du présent cahier des conditions de vente, **en documents complémentaires**, les renseignements obtenus par la Mairie du lieu de l'immeuble saisi, savoir :

Réponse de la mairie de GEX par mail du 28.9.2021 accusant réception de la demande de certificat d'urbanisme et précisant d'ores et déjà que le bien est soumis au **DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE de la commune de GEX.**

AUDIENCE ADJUDICATION – MISE A PRIX

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience d'adjudication du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE du

MARDI DIX HUIT JANVIER DEUX MILLE VINGT DEUX

A QUATORZE HEURES

(Mardi 18 janvier 2022 à 14 Heures)

En **un seul lot** du bien désigné au présent cahier des conditions de vente ;

MISE A PRIX :

180 000,00 EUROS – cent-quatre-vingt mille euros –

En vertu des dispositions de l'article R 332-27 alinéa 2 du Code de la Consommation, à défaut d'enchères, la vente pourra immédiatement être reprise sur une mise à prix inférieure fixée à :

135 000,00 EUROS – cent trente cinq mille euros -

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €.

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 – SURENCHERE

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente.

Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. 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 – 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, 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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS.

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, 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 COACQUEREURS

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, 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 essentiels 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 PROPRIETE

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 SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Ainsi fait et dressé par Maître Philippe REFFAY de la SCP REFFAY & ASSOCIES, Avocat poursuivant, sur 15 pages, sans compter les annexes.

A BOURG EN BRESSE le 1^{er} octobre 2021.

1/ Pièces 1 à 6 annexées au cahier des conditions de vente :

1. Ordonnance de Madame le juge des Contentieux de la Protection près le tribunal judiciaire de BEZIERS – POLE CIVIL – en date du 8 juin 2021 et ses annexes, savoir :
 - Jugement du tribunal d'instance de BEZIERS – SURENDETTEMENT- en date du 20 décembre 2018,
 - Extrait BODACC « ARP » du 10 janvier 2019 – annonce 6 34 – HERAULT - Avis de jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire pour Monsieur **XXXXXXXX** (jugement du 20.12.2018)
 - Extrait BODACC « ARP » du 10 janvier 2019 – annonce 5 34 -HERAULT – avis de jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire pour **XXXXXXXXXX**
2. Copie de la notification de l'ordonnance par LRAR du greffe du Tribunal judiciaire de BEZIERS à Monsieur **XXXXXXXX** + AR en date du 23.06.2021
3. Copie de la notification de l'ordonnance par LRAR du greffe du Tribunal judiciaire de BEZIERS à **XXXXXXXXX**+ AR en date du 23 juin 2021.
4. Certificat de non recours du tribunal judiciaire de BEZIERS du 31 août 2021.
5. Etat hypothécaire hors formalité n° 2021H211131 à la date du 15 juillet 2021
6. Etat hypothécaire sur publication de l'ordonnance n° 2021F518 à la date du 4 août 2021, complémentaire à la demande initiale n° 2021H1131.

2/ Documents complémentaires au cahier des conditions de vente pour acquéreurs potentiels, consultables au greffe des ventes :

- extrait cadastral modèle 1
- relevé de propriété de l'assiette de la copropriété
- PV descriptif de la SELARL AHRES, en date du 15 septembre 2021
- dossier de diagnostics techniques de BATIMEX en date du 29 septembre 2021 comprenant :
 - * constat amiante,
 - * diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité,
 - * diagnostic de performance énergétique,
 - * certificat de superficie : surface loi carrez : 81,90 m2
- mail de la mairie de GEX sur droit de préemption urbain simple de la commune.
- titre de propriété des **XXXXXXXXXX** : acte de vente reçu par Me GRENIER, notaire à GEX en date du 28 juin 2006.