CABINET D'AVOCATS
**DORWLING-CARTER-CELCAL**

MARTINIQUE
82 rue Victor Sévère – 97200 Fort-de-France
Tél. : 0596 73 13 06 – Fax : 0596 73 80 80
Toque n° 149 – Email : rdc@dorwlingcarter.com

SAINT-MARTIN
1 rue de la Mairie – 97150 Marigot
Tél. : 0590 51 16 88 – Fax : 0596 73 80 80
Email : sdc@dorwlingcarter.com

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
SERVICE CIVIL
21 MAI 2019
FORT-DE-FRANCE

SERVIE DE DEPOT

2019179

*TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE FORT-DE-FRANCE*
*SAISIE IMMOBILIERE*
*AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 02 JUILLET 2019 A 10 HEURES*

*AFFAIRE BES / [redacted]*

# *CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE*
## *EN MATIERE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE*

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés en l'audience des criées du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de FORT-DE-FRANCE, aux jour et heure qui seront ultérieurement fixés, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Biens et droits immobiliers dépendant de l'immeuble dénommé «Résidence LES FREGATES», sis sur la commune de Schoelcher, au lieudit Terreville, cadastré section D en 3 parcelles contiguës pour une contenance totale de 5 000 m2 savoir : parcelle n° 564 de 2 373 m2 ; parcelle n° 565 de 2 373 m2 ; parcelle n° 566 de 254 m2.

LOT N° 9 : un appartement de type F4 situé au 3ème étage du corps bâtiment A et les (476/10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 28 : un garage pour véhicule automobile fermé, situé au rez-de-chaussée du corps de bâtiment A et les 20/10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que plus amplement décrit en page n° 02 du présent acte.

Sur la mise à prix de :

## CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000 EUROS)

A DEFAUT D'ENCHERES ATTEIGNANT CETTE MISE A PRIX, LA VENTE POURRA SE POURSUIVRE SUR BAISSES SUCCESSIVES DES MISES A PRIX DE 20 %.

Saisis sur :

[redacted]

Ordonnance du Juge Commissaire rendue le 17 janvier 2019 près du Tribunal Mixte de Commerce de Fort-de-France publiée et enregistrée le11/02/2019 Volume 9724P31 2019 S N° 17

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Maître Michel BES, mandataire judiciaire et associé de la SCP BR ASSOCIES, dont le siège social est sis Centre d'affaires Dillon Valmenière, BP 69, 97 200 Fort-de-France, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de [redacted] demeurant Résidence les Jardins de l'Enclos Appt n° 05 Rue du Petit Tamarin 97233 SCHOELCHER

*Ayant pour avocat,*

*La SELARL DORWLING-CARTER-CELCAL*
*Avocats Associés inscrits au Barreau de Fort-de-France*
*Représentée par Maître Régine CELCAL-DORWLING-CARTER*
*Demeurant 82 rue Victor Sévère – 97 200 Fort-de-France*
*Tel : 0596 73 13 06 ; Fax : 0596 73 80 80*

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

Désignation des biens et droits immobiliers mis en vente :

Selon l'Ordonnance du Juge Commissaire rendue le 17 janvier 2019 près du Tribunal Mixte de Commerce de Fort-de-France publiée et enregistrée les 11/02/2019 Volume 9724P31 2019 S N° 17 et 25/02/2019 volume 9724P31 2019 S n° 22, et le procès-verbal de description dressé par Maître Henri DENIS BERTIN le 25 avril 2019 :

Biens et droits immobiliers dépendant de l'immeuble dénommé «Résidence LES FREGATES», sis sur la commune de Schoelcher, au lieudit Terreville, cadastré section D en 3 parcelles contiguës pour une contenance totale de 5 000 m2 savoir : parcelle n° 564 de 2 373 m2 ; parcelle n° 565 de 2 373 m2 ; parcelle n° 566 de 254 m2.

LOT N° 9 : un appartement de type F4 situé au 3ème étage du corps bâtiment A et les (476/10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 28 : un garage pour véhicule automobile fermé, situé au rez-de-chaussée du corps de bâtiment A et les 20/10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le syndic de la copropriété est la société FONTENOY IMMOBILIER MARTINIQUE siégeant centre d'affaires Agora 2, ZAC de l'Etang Z'abricot à FORT-DE-FRANCE (97200).

La résidence les Frégates est édifiée en R+4. Elle se trouve au bord de la route de Terreville, à proximité immédiate du rectorat de la Martinique.

La résidence bénéficie d'un ascenseur et d'un interphone.

Elle est sécurisée à l'aide de digicodes situés au niveau du portail donnant sur la route et à l'entrée du bâtiment.

Des traces d'infiltration sont visibles sur le palier.

La façade présente des traces noirâtres liées à l'humidité.

L'appartement consiste en un F4 composé d'un séjour, d'une cuisine, d'une terrasse, d'un dégagement, de trois chambres, de deux salles de bains, d'un WC et d'un petit balcon.

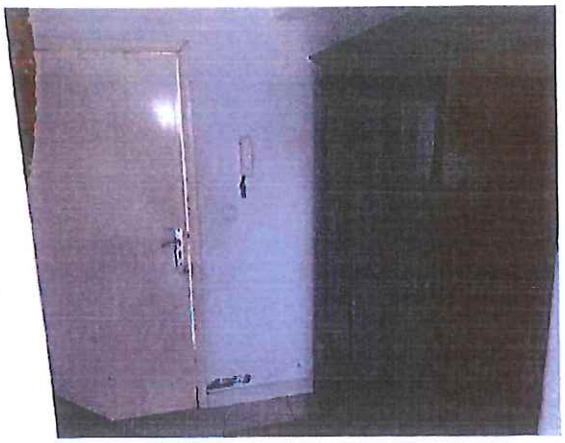
Dans tout l'appartement, le plafond et les murs peints et le sol est recouvert de carreaux de faïence.
Dans l'ensemble, les surfaces sont en état d'usage, voire en bon état, mais des traces d'infiltration sont présentes en plusieurs points.

L'électricité se trouve en bon état et semble répondre aux normes en vigueur.

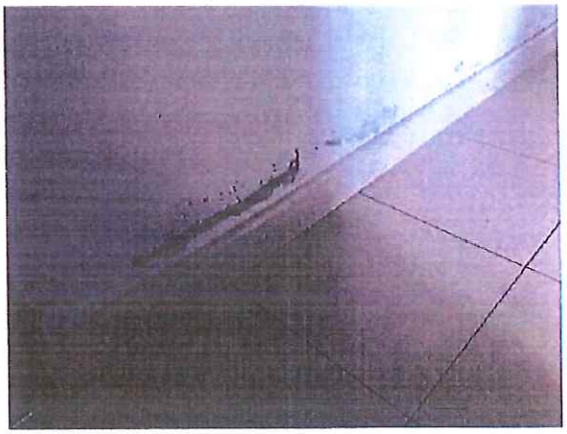
L'appartement est traversant, orienté est-ouest.

Côté est (correspondant au séjour et à la chambre 1), l'appartement bénéficie d'une vue sur la baie de FORT-DE-FRANCE, sans vis-à-vis.

**Entrée/dégagement :**
La porte palière est en bois contreplaqué.
L'entrée comprend un petit placard contenant le tableau électrique.
L'entrée et le dégagement comprennent trois interrupteurs, une applique murale et un plafonnier.



Des traces d'infiltration sont visibles au bas des murs, à côté de la porte palière et sur la cloison séparant le séjour du dégagement.



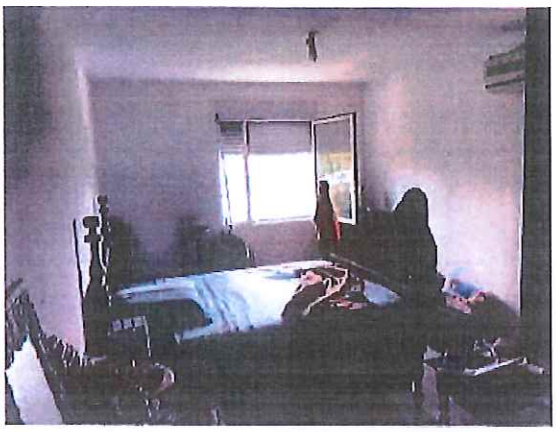
Séjour :
Le séjour est fermé côté terrasse par une baie vitrée en aluminium à triple vantail coulissante.
Le séjour comprend trois interrupteurs, deux plafonniers, une applique murale, trois prises courant, une prise TV et une prise téléphone.

Le plafond présente des trace d'infiltration.

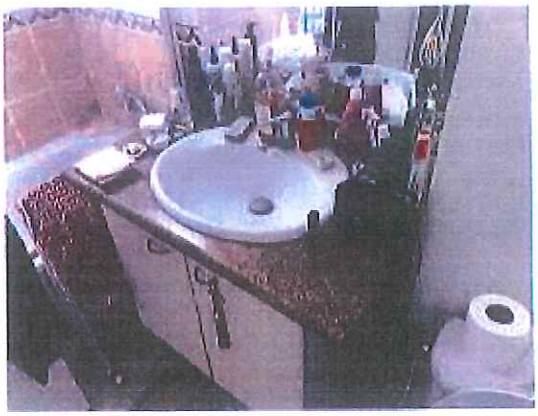
Cuisine :
La cuisine est ouverte sur le séjour, sans porte.
Elle comprend un passe-plat donnant sur la terrasse, fermé à l'aide d'un volet roulant manuel.
Elle est équipée de deux plafonniers, d'un interrupteur et de deux prises courant visibles.
La cuisine est actuellement aménagée avec des placards en bois mélaminé blanc en mauvais état.

Terrasse :
Des traces d'infiltration sont présentes au plafond.
Le garde-corps est en aluminium.
La terrasse comprend deux plafonniers, une prise courant et un robinet.
La terrasse comprend un store électrique en mauvais état avec des traces de corrosion et de moisissure.

**Chambre 1 :**
La porte est isoplane en bois contreplaqué.
La fenêtre est en aluminium avec un vantail et un ensemble de jalousies. Elle est doublée d'un volet roulant manuel.
La chambre comprend un grand placard.
Elle est équipée d'un interrupteur, de deux prises courant, d'une prise TV et d'un diffuseur de climatisation de marque PANASONIC.

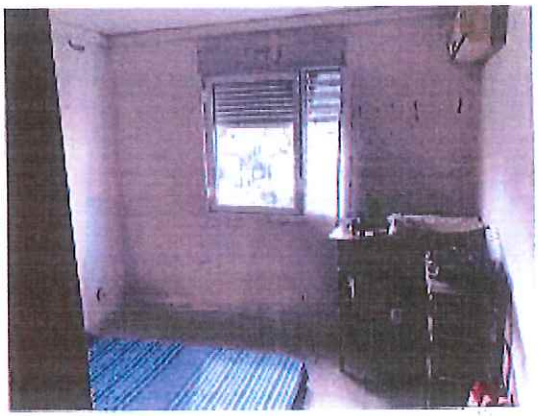


**Salle de bains attenante à la chambre 1 :**
Les murs du coin baignoire sont recouverts de carreaux de faïence jusqu'à une hauteur d'environ deux mètres.
La salle de bains comprend un ensemble de jalousies de type security.
La porte est isoplane en bois contreplaqué.
La salle de bains est équipée d'une baignoire, d'un lavabo encastré et d'un WC.
L'éclairage est constitué de spots situés au-dessus du lavabo.
La salle de bains comprend un interrupteur.

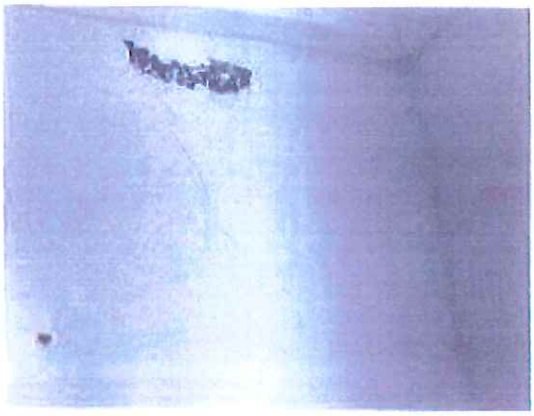


**WC Indépendants :**
La porte est isoplane en bois contreplaqué.
Les WC comprennent un ensemble de jalousies de type security.
Ils sont équipés d'un lave-mains.
Ils comprennent un palionnier et un interrupteur.

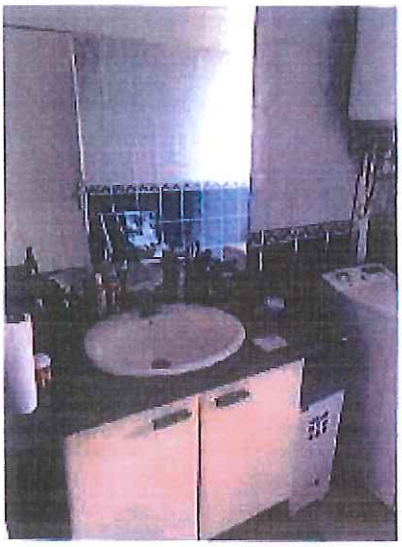
**Chambre 2 :**
La porte est isoplane en bois contreplaqué.
La fenêtre est en aluminium avec un vantail et un ensemble de jalousies. Elle est doublée d'un volet roulant manuel.
Elle est équipée d'un interrupteur, de deux prises courant, et d'un diffuseur de climatisation de marque PANASONIC.

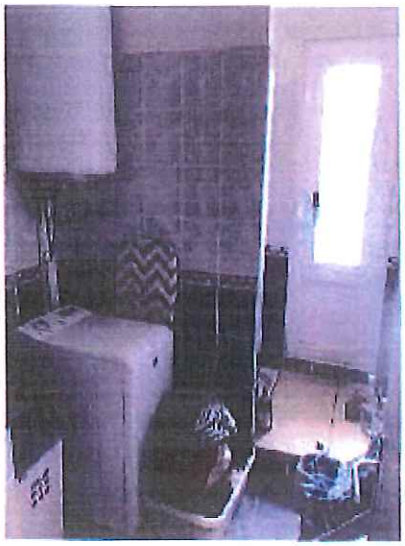


Des traces d'infiltration, ainsi que des fissures, sont visibles sur les deux murs du fond.



**Salle de bains indépendante :**
Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jusqu'à une hauteur d'environ deux mètres.
La porte donnant sur le balcon est en aluminium avec un ensemble de jalousies.
La porte intérieure est isoplane en bois contreplaqué.
La salle de bains est équipée d'une douche et d'un lavabo encastré.
La salle de bains comprend un interrupteur, deux prises courant un plafonnier et un chauffe-eau de marque BRANDT.





**Balcon :**
Ce petit balcon contient les trois moteurs de climatisation.
Le garde-corps est en aluminium.

**Chambre 3 :**
La porte est en alumium et vitrée.
La fenêtre est en aluminium avec un vantail et un ensemble de jalousies. Elle est doublée d'un volet roulant manuel.
La chambre comprend un grand placard.
Elle est équipée d'un interrupteur, de deux prises courant, et d'un diffuseur de climatisation de marque PANASONIC.

**Garage :**
Le garage se situe au rez-de-chaussée.
Il est fermé à l'aide d'une porte métallique.

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

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers dont il s'agit appartiennent à :

Le bien immobilier ci-dessus désigné et donné en garantie appartient à [redacted] pour l'avoir acquis suivant acte notarié passé par devant Maître Philippe PERIE, notaire associé de la SCP dénommée 'François et Charles GALLET de SAINT AURIN, Robert CEAUX et Philippe PERIE), lequel acte a été publié à la Conservation des hypothèques de Fort-de-France le 25/02/2003 sous le volume 2003 P N° 1160.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et 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.

## CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

En outre, la vente aura lieu aux conditions, charges et clauses suivantes :

## Chapitre Ier : Dispositions générales

### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

### ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

## ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

## ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 : 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

### ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

### ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

# Chapitre III : Vente

## ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

## ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

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

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

## ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

# Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

## ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

## ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

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

## ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue 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 judicaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

## ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

## Chapitre V : Clauses spécifiques

### ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

### ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

### ARTICLE 24 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les actions et contestations relatives à l'adjudication, à son exécution et à ses suites, quelque soit la nature desdites contestations et le lieu de domicile des parties intéressées, seront portées devant le juge de l'exécution devant lequel la présente vente est poursuivie près le Tribunal de Grande Instance de FORT-DE-FRANCE, qui sera seul compétent pour en connaître.

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de vente sur saisie immobilière, par moi, Avocat de la partie poursuivante soussignée.

Fait à Fort-de-France, le 20 mai 2019

SELARL DORWLING-CARTER-CELCAL

Régine CELCAL-DORWLING-CARTER

S.E.L.A.R.L. DORWLING-CARTER
AVOCATS ASSOCIES
82, Rue Victor Sévère
97200 FORT DE FRANCE
Tél. 0596 73 13 06 - Fax 0596 73 80 80
rdc@dorwlingcarter.com