

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris, sis 1 Parvis du Tribunal de Paris - 75017 Paris au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

### EN UN LOT

Paris 5<sup>ème</sup>  
5 rue Xavier Privas

Dans un immeuble qui s'élève sur un rez-de-chaussée et quatre niveaux qui comprend un niveau de sous-sol affecté au commerce et une petite cour :

**UN LOCAL COMMERCIAL**  
au rez-de-chaussée sur rue à droite de la porte d'entrée

**Un STUDIO**  
au 1<sup>er</sup> étage comprenant une pièce principale et une salle d'eau

**UN STUDIO**  
au 2<sup>ème</sup> étage comprenant une pièce principale et une salle d'eau

**UN STUDIO**  
au 3<sup>ème</sup> étage comprenant une pièce principale et une salle d'eau

**UN STUDIO**  
au 4<sup>ème</sup> étage comprenant une pièce principale, une salle d'eau, une mezzanine

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**BTSG<sup>2</sup>**, mandataires judiciaires associés, prise en la personne de Maître Stéphane Gorrias, Société Civile Professionnelle immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°434.122.511, dont le siège social est sis 15 rue de l'Hôtel de Ville – CS 70005- 92200 Neuilly-sur-Seine, agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation de , société par actions simplifiée immatriculée au capital de inscrite au RCS de Paris sous le n° dont le siège social est sis à ayant pour activité : promotion immobilière.

Nommé à cette fonction par jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 2 mars 2021 ayant prononcé la liquidation judiciaire de la SAS

Ayant pour Avocat :

**JCD Avocats**  
Société d'avocats au Barreau de Paris  
**Comparant par Maître Pauline Breuzet-Richard**  
81, rue de Monceau – 75008 Paris  
Tél : +33 (0) 1 56 59 29 59  
Fax : +33 (0) 1 56 59 29 39  
Toque : C 880  
E-mail : [pbreuzet@jcd-avocats.com](mailto:pbreuzet@jcd-avocats.com)

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance rendue le 23 novembre 2022 par Monsieur Joseph Wehbi, juge-commissaire, publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité de Paris le **17 janvier 2023 volume 2023 S n° 2**.

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

*« Nous, Monsieur Joseph Wehbi, juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la SAS                    inscrite au RCS de Paris sous le numéro                    dont le siège social se trouve au                    ayant pour activité : promotion immobilière,*

*Vu la requête aux fins de détermination des modalités de vente des biens immobiliers (un immeuble situé au 5, rue Xavier Privas 75005 Paris) appartenant à la SAS                    déposée au greffe du tribunal de commerce de Paris par la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Stéphane Gorrias, mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur de la SAS                    et les motifs qui y sont exposés,*

*Vu que selon ordonnance rendue le 13 septembre 2022 il a été prévu les modalités de l'appel d'offres pour la vente des biens immobiliers en cause comme suit :*

- *Dépôt des offres d'achat sous pli cacheté en l'Etude de Maître Van Kemmel, huissier de justice au tribunal de commerce de Paris, 1 quai de la Corse à Paris 4<sup>ème</sup>, au plus tard le 14 novembre 2022 à 17 h 00.*

*Vu que l'audience d'examen des offres d'achat reçues s'est tenue le mardi 15 novembre 2022 à 14 h 30 et que l'huissier-audiencier désigné en a dressé un procès-verbal,*

*Vu les parties présentes à l'audience listées ci-après:*

- *Maître Stéphane Gorrias, mandataire judiciaire associé au sein de la SCP BTSG<sup>2</sup>,*
- *Monsieur Titouan Angevin, représentant la SAS Financière Coignet, pollicitante,*

- Monsieur Vincent Vanacker, dirigeant de la SAS Foncière Saint-Didier, pollicitante, accompagné de Monsieur Alexandre Morineau,

- Monsieur Laurent Sparma, juriste au sein de My Money Bank, créancier hypothécaire, assisté de Maître Xavier Desnos, son avocat,

- Monsieur Pierre Aubry, responsable recouvrement de My Money Bank, arrive en audience à 14 heures 46 minutes, les offres ayant déjà été lues ;

- Maître Samuel Schermann, avocat assistant Monsieur , dirigeant de la SAS ,

Vu que deux offres ont été déposées en l'étude de l'huissier-audencier dans les délais impartis :

- Une première offre, présentée par la SAS société par action simplifiée, au capital social de immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro dont le siège social se situe représentée par son Président Monsieur , né le à de nationalité française, demeurant , moyennant le prix de 850.000 € net vendeur,

- Une seconde offre, présentée par la SAS société par action simplifiée, au capital social de immatriculée au RCS de Paris sous le numéro dont le siège social se situe représentée par son directeur général Monsieur né le à de nationalité française, demeurant , moyennant le prix de net vendeur,

Vu que Monsieur Laurent Moiteaux, expert près la cour d'appel de Paris, avait été désigné pour valoriser les biens en cause, et qu'il ressort de son rapport d'expertise remis en octobre 2021 une estimation entre 1.330.000 € et 1.400.000 €,

Vu les dispositions de l'article L.621-9 du code de commerce,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants du code de commerce,

Vu les dispositions des articles R.642-22 et suivants du code de commerce,



*Vu les dispositions de l'article R.642-36-1 du code de commerce,*

*Vu les dispositions des articles R.311-1 et suivants et L.311-1 et suivants du code de procédure civile d'exécution,*

*Vu les dispositions des articles R.322-30 à R.322-38 du code de procédure civile d'exécution,*

*Vu les dispositions des articles R.321-3 du code de procédure civile d'exécution,*

*Vu qu'aucun contrôleur n'a été désigné dans cette procédure,*

*Vu que les inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle au profit de la Banque Espirito Santo et de la Venetie Besv ont été renouvelées jusqu'en 2031,*

*Attendu que le dirigeant, le créancier inscrit et le liquidateur ont relevé la faiblesse des prix offerts en considération de l'évaluation des biens, et se sont déclarés favorables au rejet des offres d'achat reçues et à l'adjudication judiciaire desdits biens immobiliers afin de tenter d'obtenir un prix supérieur par le jeu des enchères,*

*Attendu que les pollicitants, interrogés quant à l'amélioration de leur offre ont tous deux répondu avoir fait leurs meilleures propositions,*

*Attendu que l'immeuble est libre de tout bail et de toute occupation,*

*Attendu que la vente par adjudication judiciaire emporte purge automatique des inscriptions prises sur l'immeuble,*

*Attendu que le mécanisme de surenchère semble en l'espèce être de nature à permettre à la liquidation judiciaire d'obtenir le meilleur prix de cession possible,*

*En conséquence,*

**REJETONS** comme insuffisantes les offres d'achat reçues de la SAS et de la SAS ,

**ORDONNONS** la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières à la barre du tribunal judiciaire de Paris par devant le juge de l'exécution, par le ministère de Maître Julie Couturier, avocate au barreau de Paris, 81 rue de Monceau 75008 Paris qui dressera le cahier des conditions de vente,

*Des biens et droits immobiliers ci-après désignés appartenant à SAS inscrite au RCS de Paris sous le numéro \_\_\_\_\_ dont le siège social se trouve au \_\_\_\_\_ :*

*A Paris 5<sup>ème</sup>, 5 rue Xavier Privas,*

*Un immeuble qui s'élève sur un rez-de-chaussée et 4 niveaux et comprend un niveau de sous-sol affecté au commerce et une petite cour cadastré section BP n°54, lieudit 5 rue Xavier Privas, surface : 00ha 00a 33ca.*

*Le tout en un seul lot*

**Sur la mise à prix de 950.000 € (NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**

*Etant précisé que ledit immeuble appartient à la SAS pour l'avoir acquis selon acte dressé le 4 décembre 2018 par Maître Liva, notaire, à Paris, et publié au SPF de Paris 2, le 4 janvier 2019, volume 2019 P n°68,*

*DISONS que la vente se fera en l'état des faits exposés dans le corps de la requête et que plus généralement, les conditions de la vente seront celles habituelles en pareille matière, telles que définies et exposées dans le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Maître Julie Couturier, avocate au barreau de Paris, 81 rue de Monceau 75008 Paris et déposé au greffe du juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière près le tribunal judiciaire de Paris,*

*DISONS qu'une publicité devra être faite dans des publications choisies en fonction de la valeur, de la nature et de la situation des biens*

*Et par des annonces sur les sites internet suivants :*

- Site Actify.fr*
- Site de l'ordre des avocats au barreau de Paris (www.avocats-ventes.com)*
- Site Licitor*
- CNB (https://avoventes.fr/)*

*DISONS que l'huissier désigné devra :*

- *dresser le procès-verbal de description des biens susvisés avec photos,*
- *vérifier les conditions d'occupation,*
- *faire établir par un technicien tous diagnostics nécessaires à la vente,*
- *faire visiter les lieux, aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant une durée de deux heures,*

*Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté,*

*RAPPELONS que conformément aux dispositions de l'article R.642-23 du code de commerce, la présente ordonnance produit les effets du commandement de payer prévu en matière de saisie immobilière, et sera publiée au service de la publicité foncière de la situation des biens, et ce même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de la présente ordonnance.*

*DISONS que les frais de justice engagés pour la réalisation de cet actif seront employés en frais privilégiés de justice, prélevés par priorité sur le produit de la vente,*

*ORDONNONS la notification de la présente ordonnance par les soins du greffe, conformément aux dispositions de l'article R.642-23 du code de commerce, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux parties suivantes :*

*⇒ Aux candidats non retenus :*

*- SAS*

*;*

*- SAS*

*⇒ Au dirigeant : Monsieur*

*- A l'avocat désigné : Maître Julie Couturier, avocate au barreau de Paris, 81 rue de Monceau 75008 Paris ;*

⇒ *Au créancier inscrit : Banque Espirito Santo et de la Venetie Besv domicile élu en l'Etude de Maître Alexandre Salmon, notaire, SAS 14 Pyramides Notaires, 29 avenue Mac Mahon 75017 Paris ;*

⇒ *A la requérante: SCP BTSG<sup>2</sup> 15 rue de l'Hôtel de Ville - CS 70005 - 92522 Neuilly Sur Seine, prise en la personne de Maître Stéphane Gorrias.*

*Le greffier  
Mme D. Sourinthone*

*Donnée à Paris le 23 novembre 2022  
Le juge-commissaire »*

**ferrari** ©  
publicité

## DESIGNATION :

### Désignation de l'immeuble selon le titre de propriété :

Sur la commune de **Paris 5<sup>ème</sup>**, **5 rue Xavier Privas**, les biens et droits immobiliers dans un ensemble immobilier cadastré :

↓ section BP n° 54 « lieudit » 5 rue Xavier Privas pour 33 centiares

Un immeuble composé :

- un rez-de-chaussée sur caves divisé en salle de café, restaurant, cuisine, couloir avec escalier et cabinet d'aisances ;
- trois étages carrés de deux pièces chacun ;
- un quatrième étage lambrissé dans lequel se trouve un studio avec cabinet d'aisances ;

Et une petite cour derrière laquelle se trouve l'escalier desservant les étages supérieurs.

ferrari®  
publicité

**Désignation des biens à vendre :**

**UN LOCAL COMMERCIAL**

au rez-de-chaussée sur rue à droite de la porte d'entrée

**Un STUDIO**

au 1<sup>er</sup> étage comprenant une pièce principale  
et une salle d'eau

**UN STUDIO**

au 2<sup>ème</sup> étage comprenant une pièce principale  
et une salle d'eau

**UN STUDIO**

au 3<sup>ème</sup> étage comprenant une pièce principale  
et une salle d'eau

**UN STUDIO**

au 4<sup>ème</sup> étage comprenant une pièce principale  
une salle d'eau, une mezzanine

ferrari ©  
publicité

**Observations étant ici faites que :**

Un procès-verbal de description dressé le 6 janvier 2023 par la Selarl Cherki Rigot Bourreau Cohen-Bacri, commissaires de justice associés 119 avenue de Flandre 75019 Paris est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en ressort que les biens sont situés dans une rue très touristique dans sa partie entre la rue Saint-Séverin et la rue de la Huchette, la rue Xavier-Privas comporte de nombreuses échoppes, bars et restaurants.

La station « Saint-Michel Notre-Dame » est la station de métro la plus proche du 5 rue Xavier Privas à 100 m environ.

Dans la cage d'escalier du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage, sous-face d'escalier, la peinture est à l'état neuf. ©

Les murs sont constitués de pierre d'époque traités à la chaux, en très bon état.

Les marches de l'escalier en marbre, sont en très bon état bien que poussiéreuses.

A partir du 1<sup>er</sup> étage, les marches d'escalier ainsi que les paliers sont recouverts d'un parquet à l'état neuf.

Les quatre studios sont équipés de prises électriques ainsi que d'interrupteurs électriques neufs.

L'accès au sous-sol s'effectue au moyen d'un escalier en pierre, abrupt, situé à droit de l'espace principal en entrant.

Le sol est en partie bétonné.

\*\*\*

Il ressort de l'attestation de surface établie le 6 janvier 2023 par Flash Diag Diagnostics Immobiliers, 82 rue de Reuilly 75012 Paris missionné par la Selarl Cherki Rigot Bourreau Cohen-Bacri, commissaires de justice associés à Paris 19<sup>ème</sup>, que la surface totale du local commercial au rez-de-chaussée serait de 18,40 m<sup>2</sup>.

Il ressort de l'attestation de surface habitable établie le 6 janvier 2023 par Flash Diag Diagnostics Immobiliers, 82 rue de Reuilly 75012 Paris missionné par la Selarl Cherki Rigot Bourreau Cohen-Bacri, commissaires de justice associés à Paris 19<sup>ème</sup>, que la surface totale du studio :

↓ au 1<sup>er</sup> étage serait de 23,22 m<sup>2</sup> ;

↓ au 2<sup>ème</sup> étage serait de 20,95 m<sup>2</sup> ;

↓ au 3<sup>ème</sup> étage serait de 19,12 m<sup>2</sup> ;

↓ au 4<sup>ème</sup> étage serait de 17,67 m<sup>2</sup>.

\*\*\*

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



## ORIGINE DE PROPRIETE

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

, (anciennement dénommée ), société par actions simplifiée immatriculée au capital de inscrite au RCS de Paris sous le n° dont le siège social est sis à ayant pour activité : promotion immobilière.

### **Pour les avoir acquis**

\_\_\_\_\_ :

De Monsieur , ingénieur-conseil, né le à , de nationalité française, demeurant , célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité. ©

Aux termes d'un acte de vente établi le 4 décembre 2008 par Maître Fabien Liva, notaire associé de la SCP « Maître Philippe Bourdel, Pierre Abgrall, Jérôme Dray, Véronique Dejean de la Bâtie, Fabien Liva, Laurent Bouillot, Valériu Esanu, notaires associés » 7-11 quai André Citroën, 75015 Paris publié le 4 janvier 2019 volume 2019 P n° 68 au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Paris moyennant le prix de 1.400.000 €.

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

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

## **Chapitre 1er : Dispositions générales**

### **Article 1er – Cadre juridique**

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

### **Article 2 – État de l'immeuble**

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

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

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

### **Article 3 – Baux, locations et autres conventions**

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

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

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

#### **Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de 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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

### **Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

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

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

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

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

### **Article 9 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 10 – Réitération des enchères**

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

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

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

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

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

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

#### **Chapitre III : Vente**

##### **Article 11 – Transmission de propriété**

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

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

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

#### **Article 12 – Versement du prix de la vente forcée**

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

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

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

#### **Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

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

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

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

#### **Article 14 – Droits de mutation**

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

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

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

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

#### **Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

#### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **Article 16 – Délivrance et publication du jugement**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

#### **Article 18 – Contributions et charges**

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

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

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

#### **Article 19 – Titres de propriété**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **Article 20 – Purge des inscriptions**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du code de commerce.

### **Article 21 – Élection de domicile**

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

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

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

### **Chapitre V : Clauses spécifiques**

#### **Article 22 – Immeuble en copropriété**

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

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

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

#### **Article 23 – Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'association syndicale libre ou de l'association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

Mise à prix :

**950.000 €**  
**(NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**  
**(en un seul lot)**

Fait à Paris, le 13 mars 2023

**JCD Avocats**

Société d'avocats au Barreau de Paris

**Comparant par Maître Pauline Breuzet Richard**

81, rue de Monceau – 75008 Paris

Tél : +33 (0) 1 56 59 29 59

Fax : +33 (0) 1 56 59 29 39

Toque : C 880

E-mail : [pbreuzet@jcd-avocats.com](mailto:pbreuzet@jcd-avocats.com)

ferriari ©  
publicité



## L'URBANISME

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de PARIS**, dans le périmètre d'une **Zone Urbaine Générale**, secteur de protection de l'habitation.

### ■ NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Périmètre de site inscrit.
- Périmètre de protection de Monuments Historiques.

### ■ DISPOSITIONS CONCERNANT LA CONSTRUCTION

- Présence d'un fuseau de protection du site de Paris.
- Plafonnement des hauteurs : 25,00 mètres.
- Voie non bordée de filets (cf. art. 10.2.1).

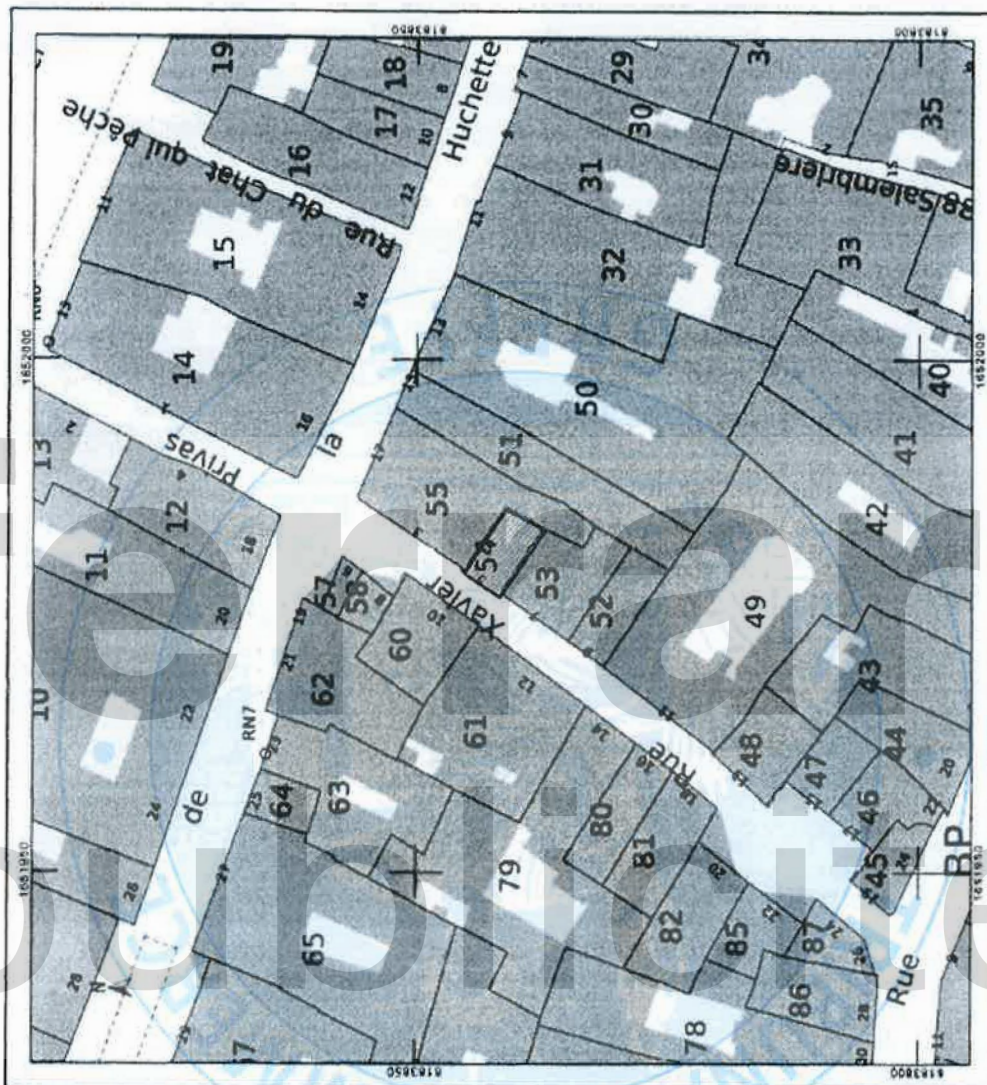
### ■ DISPOSITIONS DIVERSES

- Protection du commerce et de l'artisanat.
- Zone de déficit en logement social.
- Zone de surveillance et de lutte contre les termites.
- Zone à risque d'exposition au plomb.
- Secteur de compensation renforcée.
- Limitation de la création de parcs de stationnement.
- Secteur de mise en valeur du végétal.

✓ *Ces renseignements sont communiqués à titre d'éléments d'information et ne sauraient en aucune manière se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.*



PLAN DE CADASTRE



**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL**








Département : PAYS DE LA LOIRE Commune : LAVAL Code INSEE : 53005	Section : 01 Feuille : 000 40 01 Service d'origine : 1/5000 Echelle d'origine : 1/5000 Date d'émission : 20210228 (Précision Française de Paris) Coordonnées en gnomons : 603163269	Le plan visible sur cet extrait est basé sur le centre des enjeux foncier suivant: PARIS - POLE TOPOGRAPHIQUE 8 rue Paganoni 75272 75012 PARIS Cedex 20 Tél. 01 53 23 43 08 Fax 01 53 23 43 70 site:topographie.paris@trp.finances.gouv.fr	Cet extrait de plan vous est délivré par : <b>rev</b> 42217 Membres de l'Association des Comptes de Jura
---	---	---	--





## ■ INFORMATIONS DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES (I.A.L.)

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a créé dans son article 77, codifié à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non-bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

Risques faisant l'objet d'une obligation d'information		
Néant.		
Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information		
	<b>Installations nucléaires de base</b>	Le bien est situé à moins de 10 kilomètres d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matière radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.)
	<b>Canalisations transport de matières dangereuses</b>	Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle.
Autres informations		
	<b>Risques naturels</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques naturels.
	<b>Risques miniers</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	<b>Risques technologiques</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	<b>Pollution des sols</b>	La parcelle n'est pas située sur un secteur d'information sur les sols. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur votre parcelle ne figure dans la base de données des installations classées.
	<b>Bruit</b>	La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.



## LE BATI

### ■ DESIGNATION NOTARIALE

À PARIS 5<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT (75005) 5, Rue Xavier Privas,  
Un immeuble composé :

- Un rez-de-chaussée sur caves divisé en salle de café, restaurant, cuisine, couloir avec escalier et cabinet d'aisances,
  - Trois étages carrés de deux pièces chacun,
  - Un quatrième étage lambrissé dans lequel se trouve un studio avec cabinet d'aisances.
- Et une petite cour derrière laquelle se trouve l'escalier desservant les étages supérieurs.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BP	54	5, rue Xavier Privas	00 ha 00 a 33 ca

### ■ DESIGNATION CADASTRALE

Appartements et locaux divers sis 5, rue Xavier Privas à PARIS (75005), Catégories 5 et MAG1\*, cadastrés Section BP n°54 pour une superficie totale de 33 m<sup>2</sup>.

\* MAG1 : Boutiques et magasins sur rue pour une surface maximale inférieure à 400 m<sup>2</sup>.



## ■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un immeuble de rapport mixte, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble, datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle, élevé sur un niveau de rez-de-chaussée, de trois étages droits et d'un quatrième étage lambrissé avec fenêtre de toit.

### ➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

### ➤ **Couverture**

Charpente traditionnelle bois (*non visitée par l'Exposant*).  
Toiture tuile.

### ➤ **Orientation**

Façade sur rue : Ouest.

### ➤ **Réseau d'assainissement**

Faire vérifier la conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

*Code de l'habitation et de la construction : art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5 - Le vendeur est dans l'obligation de justifier de l'état de son installation d'évacuation des eaux usées. En cas d'absence ou de non-conformité, l'acquéreur doit réaliser les travaux dans le courant de l'année qui suit. Une vérification du dispositif diligentée par le Service Public de l'Assainissement Non-Collectif (S.P.A.N.C.) peut concerner tout propriétaire.*





➤ **Distribution**

**Préambule :**

En l'espèce, nous sommes en présence d'un immeuble en bloc non soumis au régime de la copropriété de la Loi de 1965.

L'immeuble est divisé en un local commercial et quatre appartements comme suit :

Situation	Désignation	Type
Rez-de-chaussée	1	Local commercial
1 <sup>er</sup> étage	2	Appartement
2 <sup>ème</sup> étage	3	Appartement
3 <sup>ème</sup> étage	4	Appartement
4 <sup>ème</sup> étage	5	Appartement

➤ **Superficies Commerce**

Niveau	Désignation	Surfaces
Rez-de-chaussée	1 : Local commercial	18,26 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces Commerce</b>		<b>18,26 m<sup>2</sup></b>

➤ **Superficies Habitation**

Niveau	Désignation	Surfaces
1 <sup>er</sup> étage	2 : Appartement	23,54 m <sup>2</sup>
2 <sup>ème</sup> étage	3 : Appartement	20,95 m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> étage	4 : Appartement	20,77 m <sup>2</sup>
4 <sup>ème</sup> étage	5 : Appartement	18,83 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces Habitation</b>		<b>84,09 m<sup>2</sup></b>

→ **Observation :**

Certificat de surface effectué par la société DIAG IMMO & ASSOCIÉS en date du 4 décembre 2018, conformément à la législation en vigueur.



## ■ ÉTAT GENERAL

### ➤ *L'immeuble*

Le bien est un bâtiment ancien dont l'état général est bon.

Bon aspect de présentation. Le plan de distribution est fonctionnel.

### ➤ *Les locaux commerciaux*

Nous considérerons que l'état d'usage et d'entretien du local commercial est courant.

### ➤ *Les appartements*

L'état d'usage et d'entretien des appartements est bon.

Ils ont été entièrement rénovés en 2020 (procès-verbal de réception des travaux en date du 10 février 2021).



## SERVITUDES

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

### ■ DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Simple.



## FISCALITE

---

### ■ TAXES FONCIERES

*Pour mémoire.*

### ■ TAXE D'HABITATION

*Pour mémoire.*

ferrari<sup>©</sup>  
publicité



## SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

### ■ REVENUS LOCATIFS

➤ *Valeur locative théorique du local commercial vacant*

#### Références de transactions locatives

Date	Adresse	Surface pondérée	Loyet annuel	Rapport métrique
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	65,7 m <sup>2</sup>	35.000 €/an	530 €/m <sup>2</sup>
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	95 m <sup>2</sup>	84.000 €/an	884 €/m <sup>2</sup>
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	140 m <sup>2</sup>	120.000 €/an	857 €/m <sup>2</sup>
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	50 m <sup>2</sup>	21.000 €/an	420 €/m <sup>2</sup>
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	152 m <sup>2</sup>	108.000 €/an	711 €/m <sup>2</sup>

Compte tenu des éléments ci-dessus, nous retiendrons une valeur locative théorique pour ce local commercial comme suit :

Étage	Désignation	Bail actuel	Valeur locative théorique
Rez-de-chaussée	1 Local commercial	<i>Vacant</i>	18,26 m <sup>2</sup> x 700,00 €/m <sup>2</sup> /an = 12.782,00 € H.C./an
<b>Total loyer théorique</b>			<b>12.782,00 € H.C./an</b>





➤ **Valeur locative théorique des appartements vacants**

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, le loyer de référence pour un logement d'une pièce du secteur (Quartier de SORBONNE) fixé par le Préfet est de :

Loyer de référence : 31,50 €/m<sup>2</sup>  
 Loyer de référence majoré : 37,80 €/m<sup>2</sup>  
 Loyer de référence minoré : 22,10 €/m<sup>2</sup>

Compte tenu des éléments ci-dessus, nous retiendrons un loyer de référence majoré comme suit :

Étage	Désignation	Bail actuel	Valeur locative théorique
1 <sup>er</sup> étage	2 Appartement	<i>Vacant</i>	23,54 m <sup>2</sup> x 37,80 €/mois = 889,81 € H.C./mois soit 10.677,72 € H.C./an
2 <sup>ème</sup> étage	3 Appartement	<i>Vacant</i>	20,95 m <sup>2</sup> x 37,80 €/mois = 791,91 € H.C./mois soit 9.502,92 € H.C./an
3 <sup>ème</sup> étage	4 Appartement	<i>Vacant</i>	20,77 m <sup>2</sup> x 37,80 €/mois = 785,10 € H.C./mois soit 9.421,20 € H.C./an
4 <sup>ème</sup> étage	5 Appartement	<i>Vacant</i>	18,83 m <sup>2</sup> x 37,80 €/mois = 711,77 € H.C./mois soit 8.541,24 € H.C./an
<b>Total loyer théorique</b>			<b>38.143,08 € H.C./an</b>

➤ **Valeur locative théorique globale**

Valeur locative théorique	
Commerce	12.782,00 € H.C./an
Habitation	38.143,08 € H.C./an
<b>Total</b>	<b>50.925,08 € H.C./an</b>



■ **SYNTHESE**

	Superficie	Loyer
<b>5, rue Xavier Privas 75005 PARIS</b>		
Total superficies commerce vacant	84,09 m <sup>2</sup>	
Total loyers théoriques commerce vacant		38.143,08 €
Total superficies habitations vacantes	18,26 m <sup>2</sup>	
Total loyers théoriques habitations		12.782,00 €
<b>Superficie brute cumulée : 102,35 m<sup>2</sup></b>		
<b>Revenus bruts locatifs théorique de commerce vacant : 12.782,00 €/An</b>		
<b>Revenus bruts locatifs théorique d'habitation : 38.143,08 €/An</b>		
<b>Nombre de baux commerciaux : 0</b>		
<b>Commerce vacant : 1</b>		
<b>Nombre de baux d'habitation : 0</b>		
<b>Appartements vacants : 4</b>		

✓ La présente évaluation s'entend libre à la vente.

ferrari  
publicité



# LE MARCHÉ IMMOBILIER

## AU DEUXIEME TRIMESTRE 2021, LA HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SE POURSUIT EN PROVINCE, TANDIS QUE LES PRIX SONT QUASI STABLES EN ILE-DE-FRANCE

Au deuxième trimestre 2021, la hausse des prix des logements anciens en FRANCE (hors Mayotte) se poursuit : + 1,60 % par rapport au premier trimestre (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après + 1,20 % et + 2,20 % aux trimestres précédents. Sur un an, la hausse des prix se poursuit également : + 5,90 %, après + 6,00 % et + 6,40 %. Depuis le quatrième trimestre 2020, la hausse est plus marquée pour les maisons (+ 6,90 % en un an au deuxième trimestre 2021) que pour les appartements (+ 4,60 %), ce qui ne s'était pas produit depuis fin 2016.

### Variations des prix des logements anciens en FRANCE sur un an.



### Variations des prix des logements anciens en FRANCE

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2020 T4 (d)	2021 T1 (d)	2021 T2 (p)	2020 T4 (d)	2021 T1 (d)	2021 T2 (p)
<b>Ensemble</b>	2,2	1,2	1,6	6,4	6,0	5,9
Appartements	1,5	0,8	1,2	6,4	5,1	4,6
Maisons	2,7	1,5	1,8	6,5	6,6	6,9

(p) : provisoire - (d) : définitif

Champ : FRANCE hors MAYOTTE

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval





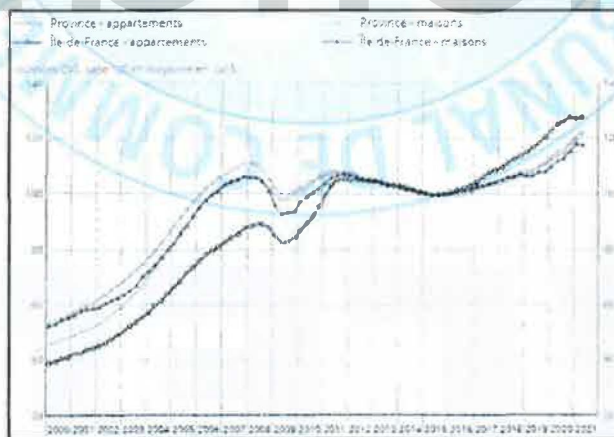
## LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SONT QUASI STABLES EN ÎLE-DE-FRANCE

Au deuxième trimestre 2021, les prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE sont quasi stables : + 0,10 % par rapport au premier trimestre, après + 0,50 % et + 1,70 %. Sur un an, les prix ralentissent : + 3,10 % entre le deuxième trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2021, après + 4,80 % au premier trimestre et + 6,30 % au quatrième trimestre 2020. Ce ralentissement concerne aussi bien les prix des maisons (+ 5,10 % sur un an, après + 7,30 % au premier trimestre et + 6,80 % au quatrième trimestre 2020) que ceux des appartements (+ 2,10 % sur un an, après + 3,60 % et + 6,10 %). Comme pour l'ensemble du territoire, depuis le quatrième trimestre 2020, la hausse annuelle des prix des maisons en ÎLE-DE-FRANCE est ainsi davantage marquée que celle des appartements, ce qui ne s'était pas produit depuis 2016. À PARIS, pour le deuxième trimestre consécutif, les prix des appartements sont en baisse : - 0,60 % entre le premier et le deuxième trimestre 2021, après - 1,10 % au trimestre précédent. Sur un an, les prix des appartements parisiens sont néanmoins quasi stables (- 0,2 %).

## EN PROVINCE, LA HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SE POURSUIT

Au deuxième trimestre 2021, les prix des logements anciens en province augmentent de + 2,10 %, après + 1,50 % au premier trimestre et + 2,40 % au quatrième trimestre 2020. Sur un an, la hausse des prix s'accroît : + 7,00 % entre le deuxième trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2021, après + 6,40 % et + 6,50 %. Comme au premier trimestre 2021, la hausse des prix des maisons (+ 7,10 % sur l'année au deuxième trimestre) est légèrement plus forte que celle des appartements (+ 6,70 %), ce qui ne s'était pas produit depuis 2018.

### Indices des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine



Champ : FRANCE métropolitaine

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval



## Variations des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2020 T4 (d)	2021 T1 (d)	2021 T2 (p)	2020 T4 (d)	2021 T1 (d)	2021 T2 (p)
<b>France métropolitaine</b>	<b>2,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,5</b>	<b>6,4</b>	<b>6,0</b>	<b>5,9</b>
Île de-France	1,7	0,5	0,1	6,3	4,8	3,1
Province	2,4	1,5	2,1	6,5	6,4	7,0
- Auvergne-Rhône-Alpes	2,5	2,0	1,3	6,9	7,0	6,9
- Hauts-de-France	2,5	0,6	1,2	7,1	5,6	5,0
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,7	1,0	2,4	4,0	4,2	6,1
<b>Appartements</b>	<b>1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,2</b>	<b>6,4</b>	<b>5,1</b>	<b>4,6</b>
Île de-France	1,2	-0,2	0,2	6,1	3,6	2,1
- Paris	0,6	-1,1	-0,6	5,5	1,8	-0,2
- Petite Couronne	2,0	0,4	0,8	7,4	5,8	4,4
- Grande Couronne	1,5	0,7	1,3	5,1	4,5	4,1
Province	1,8	1,5	2,1	6,7	6,3	6,7
- Agglo. > 10 000 hab	1,8	1,6	2,0	6,8	6,4	6,7
* Villes-centres	1,6	1,6	1,9	7,3	6,8	6,7
* Banlieues	2,1	1,5	2,3	5,8	5,8	6,7
- Agglo. < 10 000 hab et rural	1,8	1,3	2,9	5,9	5,3	7,2
- Auvergne Rhône-Alpes	1,6	1,9	2,0	7,1	7,4	7,1
* Lyon	1,0	1,4	0,9	9,2	8,5	5,9
- Hauts-de-France	2,7	1,8	1,9	7,1	6,8	6,4
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,2	0,9	1,8	3,8	3,3	4,7
* Marseille	*	1,8	1,8	6,1	4,8	-
<b>Maisons</b>	<b>2,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	<b>6,5</b>	<b>6,6</b>	<b>6,8</b>
Île de-France	2,5	2,0	-0,2	6,8	7,3	5,1
- Petite Couronne	3,1	1,3	0,3	8,3	7,4	5,8
- Grande Couronne	2,3	2,3	-0,4	6,1	7,2	4,8
Province	2,7	1,4	2,1	6,4	6,5	7,1
- Auvergne-Rhône-Alpes	3,2	2,0	0,8	6,7	6,7	6,7
- Hauts-de-France	2,5	0,4	1,1	7,1	5,4	4,7
* Lille agglomération	2,7	-0,4	1,7	10,4	6,6	6,3
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,2	1,1	2,9	4,2	4,9	7,5

\* En raison de taux de couverture des données notariales trop faibles, les indices du deuxième et troisième trimestre 2020 pour la commune de MARSEILLE (ou les variations calculées à partir de ces indices) ne sont pas publiées.

(p) : provisoire - (d) : définitif

*Champ : FRANCE métropolitaine*

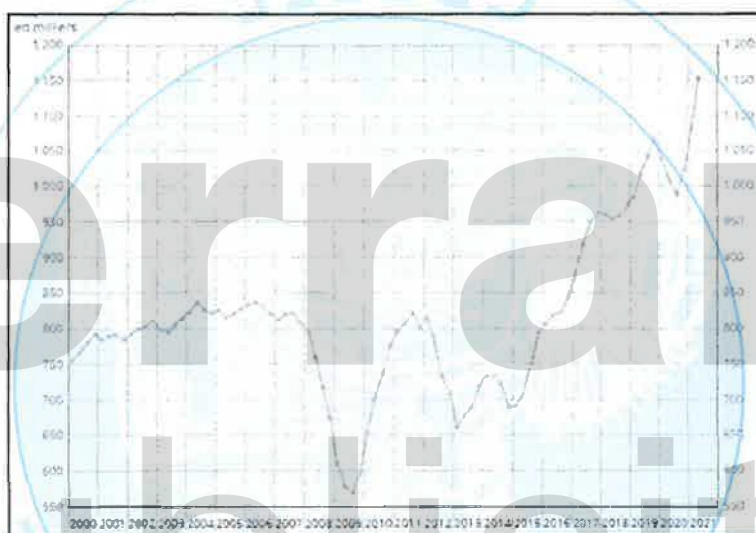
*Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval*



## LE NOMBRE DE TRANSACTIONS ANNUELLES AUGMENTE A NOUVEAU FIN JUIN 2021

Au deuxième trimestre 2021, le volume annuel de transactions augmente à nouveau : en juin, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 1.155.000, après 1.080.000 fin mars. Il s'agit du troisième trimestre consécutif de hausse, après une décrue entre fin 2019 et le troisième trimestre 2020. Si l'on rapporte ce nombre de transactions au stock de logements disponibles, qui augmente d'environ 1 % par an, la proportion de ventes dépasse depuis 2019 le niveau élevé observé au début des années 2000.

### Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



*Champ : FRANCE hors MAYOTTE*

*Source : CGEDD d'après D.G.F.I.P. (MEDOC) et bases notariales*

## REVISIONS

L'indice des prix des logements anciens peut être révisé pour prendre en compte les observations des périodes couvertes qui n'avaient pas encore été enregistrées lors de la publication précédente. Par rapport aux données publiées le 27 mai 2021, la variation trimestrielle des prix au premier trimestre 2021 en FRANCE (hors Mayotte) est légèrement révisée : elle s'établit à + 1,20 % par rapport au quatrième trimestre 2020, contre + 1,40 % initialement publié.

*Source : Indices Notaires-INSEE des prix des logements anciens*





## ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage commercial et d'habitation.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- libre à la vente,
- non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché en utilisant les deux méthodes suivantes :

1/ La première méthode, dite "**par le revenu**", consiste à capitaliser la valeur locative de marché de l'ensemble à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur. Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien.

Nous retiendrons les fourchettes de taux de rendement immobiliers dominants suivants :

	Biens « prime »		Biens hors « prime »	
	Île-de-France	Régions	Île-de-France	Régions
<b>Bureaux</b>	2,80 % - 5,50 %	3,50 % - 6,50 %	5,50 % - 10,00 %	6,0 % - 11,00 %
<b>Locaux d'activités et entrepôts</b>	5,25 % - 7,50 %	6,50 % - 8,50 %	7,50 % - 11,00 %	8,50 % - 13,00 %
<b>Logistique</b>	4,00 % - 6,50 %	4,00 % - 6,50 %	6,50 % - 8,50 %	6,50 % - 11,50 %
<b>Hôtellerie</b>	3,75 % - 5,00 %	3,75 % - 7,00 %	5,00 % - 10,00 %	7,00 % - 11,00 %
<b>Établissements de santé</b>	4,00 % - 6,00 %	4,00 % - 7,00 %	6,00 % - 8,00 %	7,00 % - 10,50 %
<b>Commerces de périphérie**</b>	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	6,50 % - 10,00 %	6,50 % - 11,00 %
<b>Boutiques et galeries centre-ville</b>	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %	4,50 % - 9,50 %	6,00 % - 10,50 %
<b>Centres commerciaux</b>		4,25 % - 9,50 %		
<b>Résidentiel</b>	2,00 % - 3,50 %	3,00 % - 6,00 %	3,50 % - 8,00 %	6,00 % - 9,50 %

\* Peut s'avérer inférieur dans le cas de « trophy assets ».

\*\* Y compris grandes surfaces alimentaires de périphérie.

2/ La seconde méthode, dite "**par comparaison directe**", consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.



## DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

### ■ METHODE PAR LE REVENU

#### ➤ Détermination d'après la valeur locative théorique

##### Habitation

D'après l'étude de marché locative et compte tenu de la localisation de l'immeuble, nous estimerons la valeur locative théorique annuelle hors charges des appartements vacants à 38.143,08 €.

Nous retiendrons à la valeur locative précitée, un taux de rendement théorique de 3,00 % :

$$\frac{38.143,08 \text{ €} \times 100}{3,00} = 1.271.436 \text{ €}$$

Soit 15.119 € le mètre carré LIBRE - droits inclus - toutes surfaces confondues.

##### Commerce

D'après l'étude de marché locative et compte tenu de la localisation de l'immeuble, nous estimerons la valeur locative théorique annuelle hors charges du local commercial vacant à 12.782,00 €.

Nous retiendrons à la valeur locative précitée, un taux de rendement théorique de 5,50 % :

$$\frac{12.782,00 \text{ €} \times 100}{5,50} = 232.400 \text{ €}$$

Soit 12.727 € le mètre carré LIBRE - droits inclus - toutes surfaces confondues.



► **Valeur vénale globale**

Valeur vénale théorique Habitation	1.271.436 €
Valeur vénale théorique Commercial	232.400 €
<b>Valeur globale brute</b>	<b>1.503.836 €</b>
<i>Après abattement pour immeuble en bloc non soumis au régime de la copropriété L.65 : - 5 %</i>	<b>1.428.644 €</b>

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 6,99 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**1.335.306 € H.D.**

Et 13.046 € le mètre carré toutes surfaces confondues.

**1.330.000 Euros Hors Droits**  
*(Un million trois cent trente mille euros)*

\* Barème rapide A1 - Janvier 2021



## ■ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La valeur vénale d'un *immeuble de rapport* peut être déterminée par plusieurs méthodes de calcul, desquelles nous pouvons supposer la meilleure offre qu'un acquéreur présenterait en vue de concrétiser une vente.

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des biens similaires situés dans le voisinage.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation. ©

Elle comprend trois étapes :

- Recherche des ventes :

De même nature et similaires.  
Dans le voisinage.  
Récentes.

- Sélection des termes de comparaison.

- Analyse des prix déclarés.

Les caractéristiques d'un tel bien compliquent souvent la recherche de termes de comparaison similaires.

En effet, il est toujours difficile de relever la vente de deux biens exactement identiques, de ce fait l'expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et sociaux économiques.

La Base d'Information Économique Notariale nous indique les transactions réalisées suivantes concernant des biens comparables vendus libres dans le secteur :





➤ **Références conventionnelles Habitation**

Date	Adresse	Surface habitable	Cession	Prix €/m <sup>2</sup>
12/2020	9, rue Saint Severin 75005 Paris Appartement standard Libre 2 Pièces	22 m <sup>2</sup>	315.000 €	14.318 €/m <sup>2</sup>
09/2020	11, rue de la Huchette 75005 Paris Appartement standard Libre 1 Pièce	23 m <sup>2</sup>	255.000 €	15.717 €/m <sup>2</sup>
07/2020	11, rue de la Huchette 75005 Paris Appartement standard Libre 1 Pièce	27 m <sup>2</sup>	378.000 €	14.000 €/m <sup>2</sup>
12/2019	9, rue Saint Severin 75005 Paris Appartement standard Libre 2 Pièces	17 m <sup>2</sup>	240.000 €	14.117 €/m <sup>2</sup>
11/2019	11, rue de la Huchette 75005 Paris Appartement standard Libre 1 Pièce	24 m <sup>2</sup>	372.100 €	15.504 €/m <sup>2</sup>

➤ **Références conventionnelles Commercial**

Date	Adresse	Surface	Cession	Prix €/m <sup>2</sup>
11/2020	14, rue Xavier Privas 75005 Paris Local commercial	19 m <sup>2</sup>	247.000 €	13.000 €/m <sup>2</sup>
06/2020	14, rue Xavier Privas 75005 Paris Local commercial	26 m <sup>2</sup>	300.000 €	11.538 €/m <sup>2</sup>
14/2018	49, rue de la Harpe 75005 Paris Local commercial	17 m <sup>2</sup>	220.000 €	12.941 €/m <sup>2</sup>

*Source : Base DVF produite par la Direction Générale des Finances Publiques*

**Remarque :** Nous rappelons qu'une estimation en valeur vénale n'est pas l'application d'une valeur moyenne issue des références conventionnelles mais consiste à retenir une valeur traduisant les facteurs d'appréciation endogènes et exogènes d'un bien immobilier et prenant en compte la demande constatée sur celui-ci. Par ailleurs, la jurisprudence indique que le périmètre de référence pour la recherche des termes de comparaison est la commune dans son intégralité, non le seul arrondissement, ni le quartier d'arrondissement. La seule proximité géographique est insuffisante à qualifier les termes de comparaison de comparables (cf. Cass. Com. 24 juin 1997 n°1687).





➤ **Valeur vénale**

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous expertise, nous retiendrons une valeur vénale pour ce bien, en état d'usage et d'entretien actuel, de l'ordre de :

14.800 €/m<sup>2</sup> pour la partie à usage d'habitation.  
12.800 €/m<sup>2</sup> pour la partie à usage commercial.

**Habitation**

$$84,09 \text{ m}^2 \quad \times \quad 14.800 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.244.532 \text{ €}$$

**Commercial**

$$18,26 \text{ m}^2 \quad \times \quad 12.800 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 233.728 \text{ €}$$
$$1.478.260 \text{ €}$$

Après abattement pour immeuble en bloc non soumis au régime de la copropriété L.65 :  
- 5 % :

$$1.478.260 \text{ €} \quad \times \quad 0,95 \quad = \quad 1.404.347 \text{ €}$$

**1.400.000 Euros Hors Droits**  
(Un million quatre cent mille euros)



## ■ VALEUR GLOBALE

Par l'application de ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale, de l'ordre de :

**1.330.000 Euros à 1.400.000 Euros Hors Droits**  
*(Un million trois cent trente mille euros  
à un million quatre cent mille euros hors droits)*

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

**Observation :** La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

### → Réserve :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.



## FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

➤ **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de la S.A.S.

➤ **Objet**

Immeuble de rapport mixte.

➤ **Situation d'occupation**

Libre.

➤ **Adresse**

5, rue Xavier Privas  
75005 PARIS.

➤ **Foncier**

Section BP n°54 pour une superficie de 33 m<sup>2</sup>.

➤ **Superficies** Surface totale : 102,35 m<sup>2</sup>.

➤ **Distribution** Il s'agit d'un immeuble de rapport à usage mixte, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble, représenté par une construction en R+4.



### ■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Appartements entièrement rénovés.

### ■ FACTEURS LIMITANTS

- Immeuble en bloc non soumis au régime de la copropriété.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.
- Incertitude générale sur l'incidence à court, voire moyen terme de la crise sanitaire sur les marchés immobiliers (liquidité, offre, demande, loyers, prix...).

→ **Observation** : La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation dans le futur, il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.





## CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **un IMMEUBLE DE RAPPORT MIXTE, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

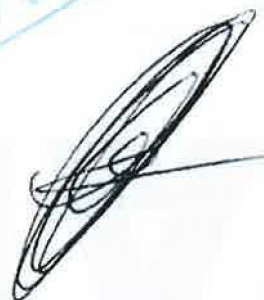
<b>Hors droits - Hors frais</b>
<b>1.330.000 €</b> <i>Un million trois cent trente mille euros</i>
<b>1.400.000 €</b> <i>Un million quatre cent mille euros</i>

**Rappel :** La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

Pour la cout de cassation (décision de la chambre commerciale du 23 octobre 1984), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « vénal » signifiant « ce qui peut être vendu ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.

**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 28 octobre 2021.**  
**Le Vingt-Huit Octobre Deux Mil Virgt-et-Un.**  
En deux exemplaires originaux,  
Pour servir et valoir ce que de droit./.

L'Expert,  
**Laurent MOITEAUX**



# CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

## 1. REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

## 2. PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- \* conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- \* guide méthodologique.
- \* guide des diligences.
- \* principes déontologiques.
- \* confidentialité.

## 3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

- \* Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

## 4. RESERVES

- \* L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

- \* Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport. Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport.

Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

- \* Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.
  - Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.
  - Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

- \* La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

## 5. TERMINOLOGIE

### 5.1. Valeur vénale

- \* La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :  
La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

- \* La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- \* Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.
- \* Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate.
- \* L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- \* La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- \* La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

### 5.2. Valeur de vente forcée

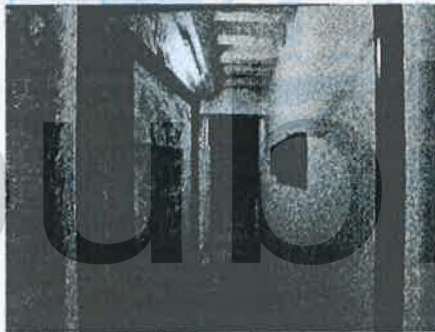
Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

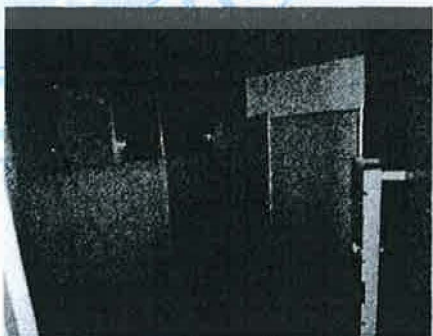
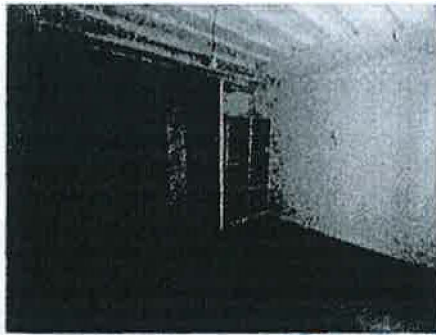
L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.





**ANNEXE**  
**PLANCHE PHOTOS**





ferrari  
publicité ©





**Procédures collectives**  
Requêtes et Ordonnances

SCP BTSG en la personne de Me Stéphane  
Gorrias  
15 RUE DE L'HOTEL DE VILLE  
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

N° Greffe : P202100401  
N° Affaire : 2022043828  
Nature de l'affaire : AUTRES ORDONNANCES DU JUGE COMMISSAIRE  
Date de notification : 15 septembre 2022  
Juge-commissaire : Monsieur Joseph Wehbi  
SAS PROMOTION COLOMB

**NOTIFICATION D'ORDONNANCE**

J'ai l'honneur de vous notifier l'ordonnance rendue par Monsieur le juge-commissaire  
Nous vous prions de recevoir l'expression de nos salutations distinguées.

Le greffier,

**AUTRES ORDONNANCES DU JUGE COMMISSAIRE**

**Si vous entendiez exercer un recours contre cette ordonnance,  
Vous trouverez en bas de la présente; copie des 3ème, 4ème, 5ème et 6ème alinéas de  
l'article R.621-21 du Code de commerce.**

**Celui-ci devra être accompagné d'une provision de 100, 78 euros en cas de redressement  
judiciaire de la société ou de 96, 34 euros en cas de liquidation judiciaire de la société et  
de la présente notification.**

Les ordonnances du juge-commissaire sont déposées sans délai au greffe qui les notifie aux  
mandataires de justice, aux parties et, aux personnes dont les droits et obligations sont affectés.  
Sur sa demande elles sont communiquées au ministère public.

Ces ordonnances peuvent faire l'objet d'un recours devant le tribunal dans les dix jours de la  
notification par déclaration faite contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec  
demande d'avis de réception, au greffe.

Le ministère public peut également saisir le tribunal par requête motivée, dans les dix jours de la  
communication qui lui est faite de l'ordonnance.

L'examen du recours est fixé à la première audience utile du tribunal, les intéressés et les  
mandataires de justice étant avisés. En application de l'article 680 du code de procédure civile, je  
vous indique que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile  
et au paiement d'une indemnité à l'autre partie.



N° Dépôt : DPO2022043828  
N° Greffe : P202100401  
Juge-commissaire : Monsieur Joseph Wehbl  
N° Affaire :

Mandataire judiciaire liquidateur : SCP BTSG en la personne de Me Stéphane Gorrias

Affaire : SAS

**PROCES VERBAL**  
**Dépôt d'ordonnance**

Le **13 SEP. 2022** au greffe a été remise entre nos mains pour être déposée au rang de nos minutes une ordonnance AUTRES ORDONNANCES DU JUGE COMMISSAIRE du juge-commissaire dans l'affaire sus-visée.

**dont nous avons dressé le présent procès verbal.**

**Fait à Paris, le 14 septembre 2022.**

Le Greffier



**Monsieur Joseph WEHBI**  
*Juge Commissaire*

Tribunal de Commerce de Paris  
1 Quai de Corse  
75004 PARIS

**Objet : SAS**

Liquidation Judiciaire du : 02/03/2021  
N/Réf.: **ETUDE DE NEUILLY/SEINE**  
SGO/JR/CS/32627/1-P5-old  
V/Réf.: N° de Greffe P202100401

NEUILLY/SEINE, le 6 SEPTEMBRE 2022

*Dossier suivi par : Monsieur Jérémy RAMONET*  
*Courriel : jeremy.ramonet@btsg.eu*  
*Ligne directe : 0141968283*



Monsieur le Président,

Dans le prolongement de l'audience qui s'est tenue le 14 juin aux fins de déterminer les modalités de vente des biens immobiliers situés à PARIS 5E, 5 rue Xavier Privas, appartenant à la SAS , je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un projet d'ordonnance version 2 aux termes duquel la vente en gré à gré des biens immobiliers en cause sera autorisée selon les modalités suivantes :

- toutes les offres d'achat devront être déposées sous pli cacheté en l'Étude de Maître VAN KEMMEL, huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>,
- les plis devront être déposés au plus tard le ... à fixer semaine n°46...2022 à 17h00 en l'étude de Maître VAN KEMMEL ,
- l'audience à l'occasion de laquelle seront examinées les offres d'achat reçues se tiendra le ... à fixer semaine n°4... 2022 à 14h30 au Tribunal de Commerce de Paris en présence de l'huissier qui en dressera procès-verbal.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information,

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Pour la SCP B.T.S.G.  
Maître Stéphane GORBIAS  
15 Rue de l'Hôtel de Ville à NEUILLY/SEINE (92522)

**BTSG2 ILE-DE-FRANCE**

15, RUE DE L'HÔTEL DE VILLE  
CS 70005  
92522 NEUILLY SUR SEINE  
TEL : 01 41 96 82 83

**BTSG2 PACA**

51 RUE MARÉCHAL JOFFRE  
06000 NICE  
TEL : 04 93 95 89 72

2, AVENUE ARISTIDE BRIANG 06600  
ANTIBES  
TEL : 04 93 74 02 42

**BTSG2 AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

BTSG2 RHÔNE ALPES  
38 RUE PLAISANCE  
73000 CHAMBRAY  
TEL : 04 79 20 86 73

**BTSG2 BOURGOGNE-FRANCHE COMTE**

22, QUAI CAMBESITA  
71100 CHALON-SUR-SAONE  
TEL : 03 85 48 86 91

**BTSG2 NOUVELLE AQUITAINE**

26, BOULEVARD JULES FERRY  
CS 30159  
19104 BRIVE LA GAILLARDE  
TEL : 09 70 64 00 31

19, BOULEVARD VICTOR HUGO CS  
20206  
97004 MARIENNE



MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIÉS

www.btsg.eu

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE SIRET N° 434 127 511 N° DE TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 5261412251:00018  
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉ RÉGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÉQUE ACCEPTÉ

LES116336

LPS12452938

N° Dépôt : DPO2022024546  
N° Greffe : P202100401  
Juge-commissaire : Monsieur Joseph Wehbi

N° Affaire :

Mandataire judiciaire liquidateur : SCP BTSG en la personne de Me Stéphane Gorrias

Affaire : SAS

**PROCES VERBAL  
Dépôt d'ordonnance**

Le - 6 SEP. 2022 au greffe a été remise entre nos mains pour être déposée  
au rang de nos minutes une ordonnance AUTRES ORDONNANCES DU JUGE COMMISSAIRE  
du juge-commissaire dans l'affaire sus-visée.

dont nous avons dressé le présent procès verbal.

Fait à Paris, le 06 septembre 2022.

Le Greffier



2022024546  
18 MAI 2022

Liquidation Judiciaire

SAS

N° de Greffe : P202100401

Monsieur Joseph WEHBI

JUGE COMMISSAIRE

SCP B.T.S.G.<sup>2</sup>

Maitre Stéphane Gorrias

Liquidateur

Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2022,

A Monsieur Joseph WEHBI, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de :

La SAS inscrite au RCS de Paris sous le numéro dont le siège social se trouve au ayant pour activité : promotion immobilière

LA SOUSSIGNEE : SCP B.T.S.G.<sup>2</sup>

Maitre Stéphane GORRIAS, Mandataire Judiciaire inscrit sur la liste nationale, demeurant 15 rue de l'hôtel de ville, CS 70005, à Neuilly sur Seine (92522),

Agissant en qualité de Liquidateur de la SAS

Normé à cette fonction par jugement du Tribunal de Commerce de Paris en date du 2 mars 2021 ayant prononcé la liquidation judiciaire de la SAS

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER, Monsieur le Juge Commissaire,

### 1. La procédure collective de SAS

Que par jugement du 2 mars 2021, le Tribunal de Commerce de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la SAS et désigné l'exposante en qualité de liquidateur,

Que la date de cessation des paiements a été fixée au 12/02/2020,

Que le passif se présente comme suit :

Hors paiement	Echu	A échoir	Total définitif	Non définitif	Total
Super	134 166.25	0.00	134 166.25	0.00	134 166.25
Privilégiée	469 155.94	0.00	469 155.94	286 938.50	756 094.44
Chirographaire	4 976 583.46	287 224.54	5 263 808.00	3 716 456.38	8 980 264.38
TOTAL	5 579 905.65	287 224.54	5 867 130.19	4 003 394.88	9 870 525.07



## 2. Descriptif des biens et droits immobiliers objets de la présente

Que la SAS PROMOTION COLOMB est propriétaire d'un immeuble dont la désignation suit :

**A PARIS 5<sup>e</sup>, 5 rue Xavier Privas,**

Un immeuble qui s'élève sur un rez-de-chaussée et 4 niveaux et comprend un niveau de sous-sol affecté au commerce et une petite cour cadastré section BP N°54, lieudit 5 rue Xavier Privas, surface : 00ha 00a 33ca.

Qu'il s'agit d'un immeuble de rapport mixte, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble, datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle,

Que l'immeuble est divisé en un local commercial et quatre appartements comme suit :

Situation	Désignation	Type
Rez-de-chaussée	1	Local commercial
1er étage	2	Appartement
2 <sup>ème</sup> étage	3	Appartement
3 <sup>ème</sup> étage	4	Appartement
4 <sup>ème</sup> étage	5	Appartement

### Superficies Commerce

Niveau	Désignation	Surfaces
Rez-de-chaussée	1 : Local commercial	18,26 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces Commerce</b>		<b>18,26 m<sup>2</sup></b>

### Superficies Habitation

Niveau	Désignation	Surfaces
1er étage	2 : Appartement	23,54 m <sup>2</sup>
2 <sup>ème</sup> étage	3 : Appartement	20,95 m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> étage	4 : Appartement	20,77 m <sup>2</sup>
4 <sup>ème</sup> étage	5 : Appartement	18,83 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces Habitation</b>		<b>84,09 m<sup>2</sup></b>

Que la SAS (anciennement dénommée ) avait acquis l'immeuble moyennant la somme de 1 400 000€ en 2018 puis a entrepris des travaux de rénovation en 2020,

### Annexe n° 1 Photos du procès-verbal de réception des travaux de février 2021

Que cet Immeuble n'a fait l'objet d'aucune division en copropriété avant l'ouverture de la liquidation judiciaire,

Que le local commercial bénéficie d'une Licence IV qui pourra être parallèlement vendue dans le cadre de la liquidation judiciaire,

## 3. Situation locative

Que l'immeuble est libre de tout bail et de toute occupation,

#### 4. Sûretés et inscriptions grevant le bien immobilier

Que s'agissant des sûretés réelles inscrites, l'état hypothécaire hors formalités levé postérieurement à l'ouverture de la procédure collective fait mention de l'inscription suivante :

- Un privilège de prêteur de deniers publié le 4 février 2019, volume 2019V n°248 au profit de la BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE BESV pour un montant en principal de 1 265 000 euros ayant effet jusqu'au 4 décembre 2021 (en garantie d'un prêt à taux variable).
- Une hypothèque conventionnelle publiée le 4 février 2019, volume 2019V n°249 au profit de la BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE BESV pour un montant en principal de 75 000 euros ayant effet jusqu'au 4 décembre 2021 (en garantie d'un prêt à taux variable).

Qu'une demande de renouvellement de l'état hypothécaire est en cours pour vérifier que ces inscriptions ont bien été renouvelées,

#### 5. Evaluation des actifs

Que Monsieur Laurent Moiteaux, Expert près la Cour d'Appel de Paris, a été désigné pour valoriser les biens en cause,

Qu'il ressort du rapport d'expertise la conclusion suivante :

#### CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par un **IMMEUBLE DE RAPPORT MIXTE, libre à la vente, à un montant de prix entre :**



*Remarque :* La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

**Annexe n° 2 Rapport d'évaluation**

## 6. Observations du liquidateur

Que les dispositions de l'article L642-18 du Code de Commerce posent le principe de la vente des immeubles selon les formes de la saisie immobilière,

Que cependant l'alinéa 3 de ce texte permet au juge-commissaire d'autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, et ce, après avoir recueilli les observations des contrôleurs et entendu ou dûment appelé le débiteur et son conjoint lorsque celui-ci se trouve dans l'une des situations prévues à l'article R. 641-30, ainsi que le liquidateur,

Que la jurisprudence est venue préciser que « le juge-commissaire dispose de toute latitude pour déterminer la nature de la vente, par adjudication ou de gré à gré, et sans qu'il y ait de hiérarchie entre ces deux modalités de vente<sup>1</sup> »,

Que pour de tels actifs immobiliers (un immeuble dans Paris libre de toute occupation) une vente de gré à gré sera de nature à permettre une cession dans de meilleures conditions que celles à attendre d'une vente par adjudication, qui exacerberait « l'effet d'aubaine »,

Qu'il est dès lors suggéré d'ouvrir un appel d'offres avec remise des plis entre les mains d'un huissier, appel d'offres qui pourrait s'achever en octobre 2022 dans la mesure où la période de l'été risque de constituer un temps mort dans le processus de vente,

Que la requérante propose de diffuser le cahier des charges annexé à la présente,

### **Annexe n° 3      *Projet de cahier des charges (hypothèse d'une vente de l'immeuble entier)***

Que le versement par les candidats acquéreurs d'un dépôt de garantie au soutien de leur offre d'achat est un gage de sérieux,

Qu'il conviendra de fixer le montant de cette garantie étant ici précisé qu'un montant trop élevé pourrait dissuader certains des candidats, malgré tout sérieux, mais dont le modèle économique ne permettrait qu'une acquisition assortie d'un financement,

Qu'il est suggéré de fixer la garantie à verser au soutien de l'offre d'achat à un montant minimum de 10% du prix offert ; pour conforter leur dossier les candidats acquéreurs pourront décider de verser jusqu'à l'intégralité du prix offert,

Qu'il conviendra de convoquer le dirigeant, Monsieur \_\_\_\_\_, afin de recueillir ses observations,

Que ce dernier a déjà fait part à la requérante de ses observations s'agissant du schéma de vente : il estime qu'il conviendrait de faire procéder à la division en copropriété du bâtiment afin de vendre le bien en cinq lots, ce qui permettrait, selon son analyse, d'optimiser le prix de cession,

Qu'il convient de noter que la réalisation d'actifs immobiliers dans le cadre d'une liquidation judiciaire conduit souvent à trouver le meilleur équilibre entre le prix de la vente et le temps de la vente,

<sup>1</sup> CA Pau, 2e ch., 1re sect., 16 avr. 2021, n° 20/07841



Que Monsieur Moiteaux, l'expert immobilier commis dans cette Procédure, a été interrogé pour donner son avis sur l'opportunité d'une vente en lots, pour savoir si elle permettrait d'optimiser la cession significativement, tout du moins dans des proportions significatives en considération du temps de la vente de chaque lot ; il n'a pas encore formulé sa réponse mais elle pourra être examinée lors de l'audience d'examen de la présente requête,

Que la vente de l'immeuble en l'état, non divisé en lots de copropriété, captera des candidats de type marchand de biens,

Que la vente de l'immeuble en lots captera des candidats recherchant soit un investissement locatif soit une résidence principale (pour les appartements),

Qu'à titre d'information voici les étapes majeures (non exhaustives) d'une mise en copropriété, laquelle bien entendu aura un coût :

- Réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) (Article L731-4 Code de la construction et de l'habitation)
- Intervention d'un géomètre pour les plans de mise en copropriété et le calcul des tantièmes
- Intervention d'un notaire pour la rédaction et la publication d'un état descriptif de division et règlement de copropriété
- Organisation d'une assemblée générale constitutive dès la vente du premier lot

Que la décision vous appartient,

**C'EST POURQUOI, L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE, Monsieur le Juge Commissaire**

Vu l'exposé figurant dans la présente requête et les pièces y annexées,

*Vu les dispositions de l'article L.621-9 du Code de Commerce*

*Vu les dispositions des articles L642-18 et suivants du Code de Commerce*

*Vu les dispositions des articles R642-36 et suivants du Code de Commerce*

- **CONVOQUER** le dirigeant pour recueillir ses observations,
- **DETERMINER** les modalités de vente des biens immobiliers en cause, (i) soit en autorisant leur vente de gré à gré et en conséquence en déterminant les conditions de la vente, (ii) soit en ordonnant la vente par adjudication amiable et en conséquence en fixant la mise à prix, (iii) soit en ordonnant la vente aux enchères suivant les formalités prescrites en matière de saisie immobilière, et en indiquant la mise à prix et les conditions essentielles de la vente, les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens et les modalités de visite des biens,

**Et en toute hypothèse,**

- **ORDONNER** la notification de l'ordonnance à intervenir, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

⇒ **Au dirigeant : Monsieur**



⇒ Au créancier inscrit : BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE BESV, domicile élu en l'étude de Maître Alexandre SALMON, notaire, SAS 14 PYRAMIDES NOTAIRES, 29, Avenue Mac Mahon 75017 PARIS

⇒ A la requérante: SCP BTSG<sup>3</sup>, 15 rue de l'hôtel de ville, CS 70005, 92522 Neuilly Sur Seine, prise en la personne de Maître Stéphane Gorrias

**SOUS TOUTES RESERVES  
ET VOUS FEREZ JUSTICE**

La SCP BTSG <sup>3</sup> à qualités  
Représentée par Maître Stéphane Gorrias



ferrari<sup>©</sup>  
publicité

**Liste des pièces invoquées :**

- Annexe n° 1 Photos du procès-verbal de réception des travaux de février 2021
- Annexe n° 2 Rapport d'évaluation
- Annexe n° 3 Projet de cahier des charges (hypothèse d'une vente de l'immeuble entier)

LFS1178388

Le 10/02/2021

Photos du PV de reception de l'opération rue Xavier Privas

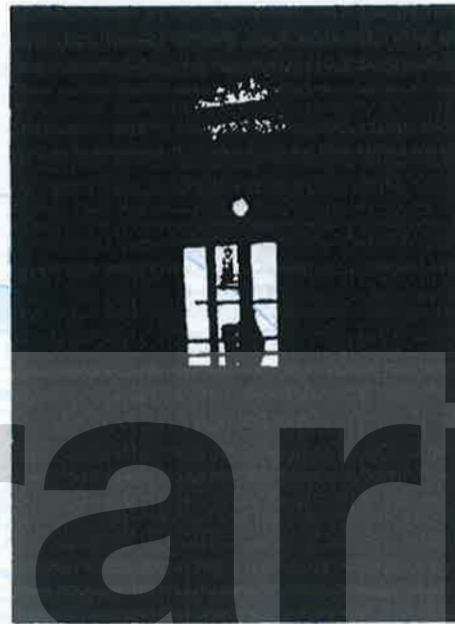
Appartement 1er étage



©

LES FICHES

**Appartement 2eme étage**



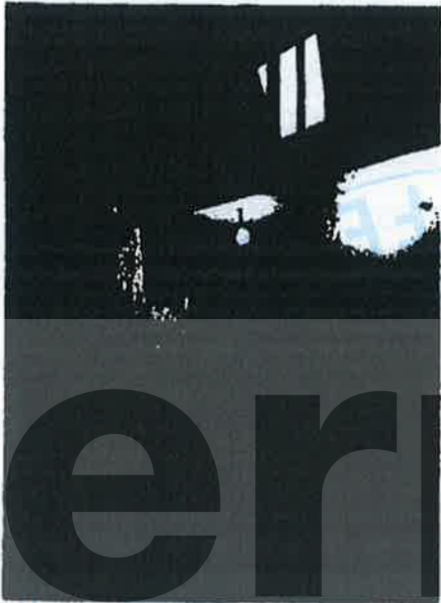
**Appartement 3eme étage**



©



Appartement 4eme étage



Page 4 of 7

LPS1178366



Parties communes



Page 6 of 7

LPS11765566

**Commerce:**





**Laurent MOITEAUX**  
*Estimations foncières*  
Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS  
Expert de Justice près les Cours Administratives d'Appel de PARIS et de VERSAILLES  
*Recognised European Valuer by TEGoVA (R.E.V.)*

**S.A.S.**

**REF : 11465**



**RAPPORT D'EXPERTISE**  
**VALEUR VÉNALE**

**Immeuble de rapport mixte**

**5, rue Xavier Privas  
Section BP n°54  
75005 PARIS**



*Le présent rapport est le fruit d'une mission confiée par le Tribunal de Commerce de Paris à l'Expert de Justice Laurent Moiteaux, inscrit au Répertoire des Experts de Justice sous le n° 11465. Le présent rapport est établi en vertu de la loi n° 4 du 10 juillet 1965 relative à l'expertise judiciaire. Le présent rapport est établi en vertu de la loi n° 4 du 10 juillet 1965 relative à l'expertise judiciaire. Le présent rapport est établi en vertu de la loi n° 4 du 10 juillet 1965 relative à l'expertise judiciaire.*

REF: 11465

## **SAISINE**

Par Jugement en date du 2 mars 2021, le Tribunal de Commerce de PARIS a ouvert une procédure de liquidation Judiciaire à l'encontre de la S.A.S. et a désigné la S.C.P. B.T.S.G. prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS, es-qualité de Liquidateur.

Par Ordonnance en date du 20 mai 2021 de Monsieur Joseph WEHBI, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de PARIS, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

Consignation : Néant.

## **MISSION**

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers sis 5, rue Xavier Privas - 75005 PARIS.

Date de référence : Valeur actuelle.

## **PROCÉDURE D'EXPERTISE**

En date du 20 juillet 2021, l'Exposant, pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX, s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises.

### **Support de travail**

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Acte notarial.
- État hypothécaire.
- Procès-verbal de réception des travaux.
- Licence IV.



LPS1178338

## PLAN D'EXPERTISE

### Opérations d'expertises

Origine et nature de la propriété.....	p.4
Emplacement et Situation.....	p.6
Le Foncier.....	p.10
Urbanisme.....	p.11
Le Bâti.....	p.14
Servitudes.....	p.18
Fiscalité.....	p.19
Situation d'occupation.....	p.20

Le Marché Immobilier.....	p.23
---------------------------	------

### Etude de la valeur vénale

Détermination de la valeur vénale.....	p.28
--	------

Fiche de résumé conclusif d'expertise.....	p.34
--	------

### Conclusion

Valorisation.....	p.35
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport.....	p.36
---------------------------------------	------

Annexe.....	p.37
-------------	------



## OPÉRATIONS D'EXPERTISES

### ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

Selon la matrice cadastrale, le bien immobilier sous expertise appartient en pleine propriété à la :

- S.A.S.

ferrari<sup>©</sup>  
publicité



LPS11783258





## EMPLACEMENT ET SITUATION

### ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

#### ➤ L'arrondissement

Abritant près de 58.000 habitants, le 5<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS se situe sur la Rive gauche de la SEINE, au centre de la Capitale. Il est bordé au Nord par la Seine et le 4<sup>ème</sup> arrondissement, à l'Ouest par le 6<sup>ème</sup> arrondissement, et au Sud par les 14<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> arrondissements. C'est le quartier le plus ancien de la ville.

Il regroupe une grande partie du quartier LATIN et se compose de nombreux monuments, écoles, musées et hôpitaux tels que le PANTHÉON, la SORBONNE, le JARDIN DES PLANTES...

Comme tous les arrondissements de PARIS, il se divise en quatre quartiers : « SAINT-VICTOR », « JARDIN DES PLANTES », « VAL-DE-GRÂCE » et « SORBONNE ».

#### ➤ La rue

Le bien immobilier sous expertise se situe au cœur du « QUARTIER LATIN », rue Xavier Privas, au Nord-Ouest du 5<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS.

La rue Xavier Privas commence 13, quai Saint-Michel et se finit 24, rue Saint-Séverin. Elle est longue de 100 mètres et large de 3 mètres.

*La section de cette rue comprise entre les rues de la Huchette et Saint-Séverin est l'ancienne rue Sac-à-Lie, au nom dû à la présence dans cette rue de marchands fournisseurs de ces sucs dans lesquels la lie de vin était transportée. Le nom de Sac-à-Lie fut déformé en Saquaille au début du 14<sup>ème</sup> siècle, puis en Zacharie au 17<sup>ème</sup> siècle. Ce nom de Zacharie, étendu en 1851 à la section qui précède, a été remplacé en 1929 par celui du poète-chansonnier Paul Taravel, dit Xavier Privas (1863-1927).*

*Source : Dictionnaire historique des rues de Paris - Jacques HILLAIRET*



LPS112452938

LPS12452938



### ➤ **Emplacement et activités de voisinage**

La rue Xavier Privas est une rue piétonne composée d'un ensemble de bâtiments essentiellement à usage mixte, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble et présentant un stationnement en surface impossible.

Dans un rayon de 500 mètres se trouvent de nombreux commerces et services de proximité, des groupes scolaires, des bureaux de Poste, des squares ainsi que le BOULEVARD SAINT-GERMAIN, les QUAIS DE SEINE, la SORBONNE, le MUSÉE CLUNY, L'ÎLE DE LA CITÉ avec la CATHÉDRALE NOTRE-DAME DE PARIS, L'HÔTEL DIEU et la CONCIERGERIE.

### ➤ **Moyens de transports**

Le bien immobilier sous expertise est desservi par :

- Métro ligne 4, R.E.R. B et C station « SAINT-MICHEL NOTRE-DAME » à environ 200 mètres.
- Le réseau de bus de la R.A.T.P. lignes 21, 27, 38, 47, 75, 87, 96, N12, N13, N14, N15, N21, N22 et N122.
- Le VELIB'.

### ➤ **Attrait particulier de l'emplacement**

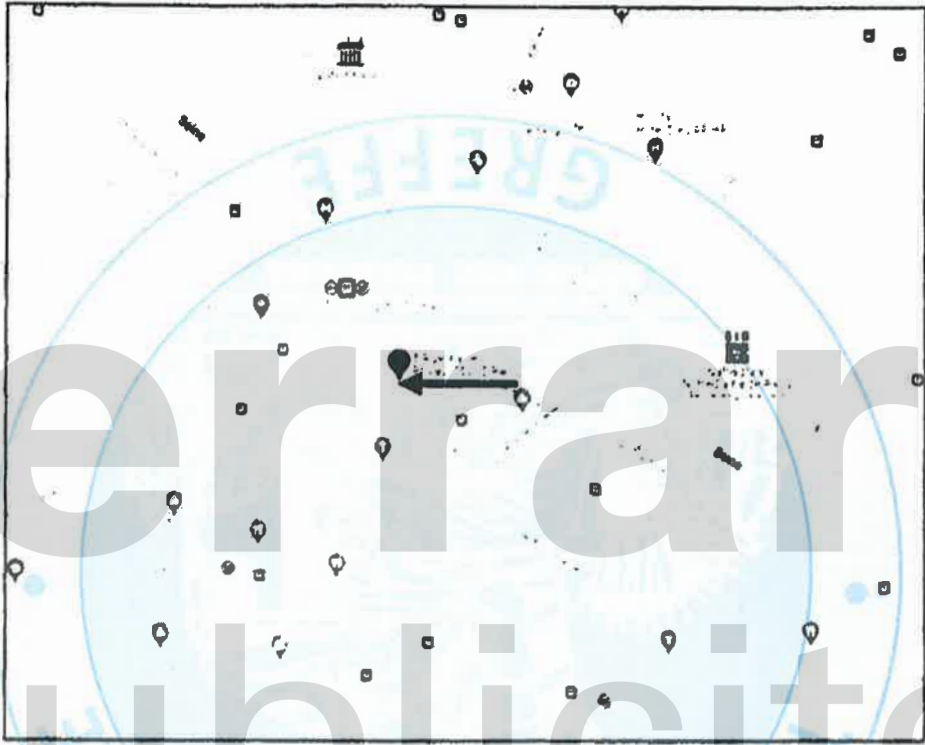
L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation et de commerces sont *favorables* au cœur du « QUARTIER LATIN », quartier convoité du 5<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS, bénéficiant, notamment, de la proximité du BOULEVARD SAINT-GERMAIN et de la CATHÉDRALE NOTRE-DAME DE PARIS.



LPS: 1789466

■ PLAN LOCAL

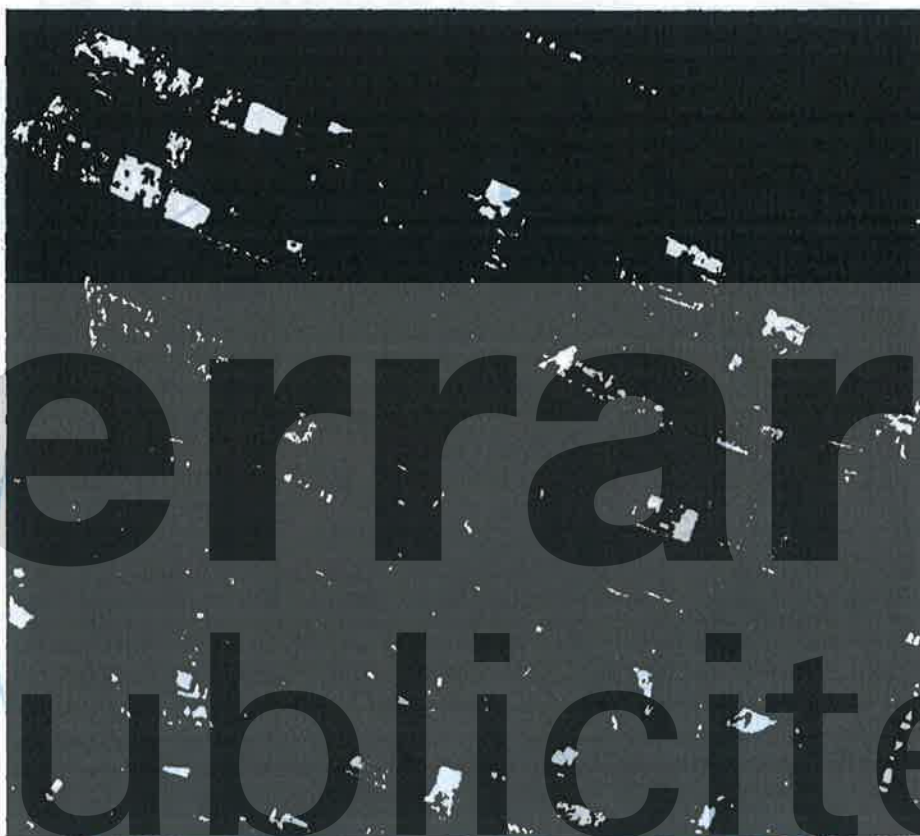
5, rue Xavier Privas - 75005 PARIS.



LPS 11 25 062

■ VUE AERIENNE

5, rue Xavier Privas - 75005 PARIS.



ferrari  
publicité

©



LPS11753358

LPS12452938

## L'URBANISME

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de PARIS**, dans le périmètre d'une **Zone Urbaine Générale**, secteur de protection de l'habitation.

### ■ NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Périmètre de site inscrit.
- Périmètre de protection de Monuments Historiques.

### ■ DISPOSITIONS CONCERNANT LA CONSTRUCTION

- Présence d'un fuseau de protection du site de Paris.
- Plafonnement des hauteurs : 25,00 mètres.
- Voie non bordée de filets (cf. art. 10.2.1).

### ■ DISPOSITIONS DIVERSES

- Protection du commerce et de l'artisanat.
- Zone de déficit en logement social.
- Zone de surveillance et de lutte contre les termites.
- Zone à risque d'exposition au plomb.
- Secteur de compensation renforcée.
- Limitation de la création de parcs de stationnement.
- Secteur de mise en valeur du végétal.

✓ *Ces renseignements sont communiqués à titre d'éléments d'information et ne sauraient en aucune manière se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.*



LPS112452938

LPS112452938



## LE FONCIER

### ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

*Section BP n°54 pour une superficie de 33 m<sup>2</sup>.*

### ■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle régulier, sise en première position sur la rue Xavier Priyas, sous le numéro 5.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue d'environ 4 ml, pour une profondeur maximum d'environ 8 ml.

La parcelle est totalement encombrée par un *immeuble de rapport à usage mixte*.

La propriété est délimitée :

- en façade sur rue, par la façade avant de la propriété bâtie.
- sur les autres directions, par les murs pignons de la propriété bâtie et des propriétés mitoyennes.

✓ *Parcelle encombrée d'un immeuble de rapport à usage mixte.*

### ■ ÉTUDE DU SOL

Nous n'avons pas évalué l'incidence des risques liés à la contamination des sols, la pollution des terrains et l'environnement, ni les nuisances acoustiques ou phoniques qui pourraient être évaluées par des spécialistes en la matière.

Aucun rapport de diagnostic concernant la présence ou non de quelque pollution des sols ne nous a été communiqué, ni l'étude du sol en général.

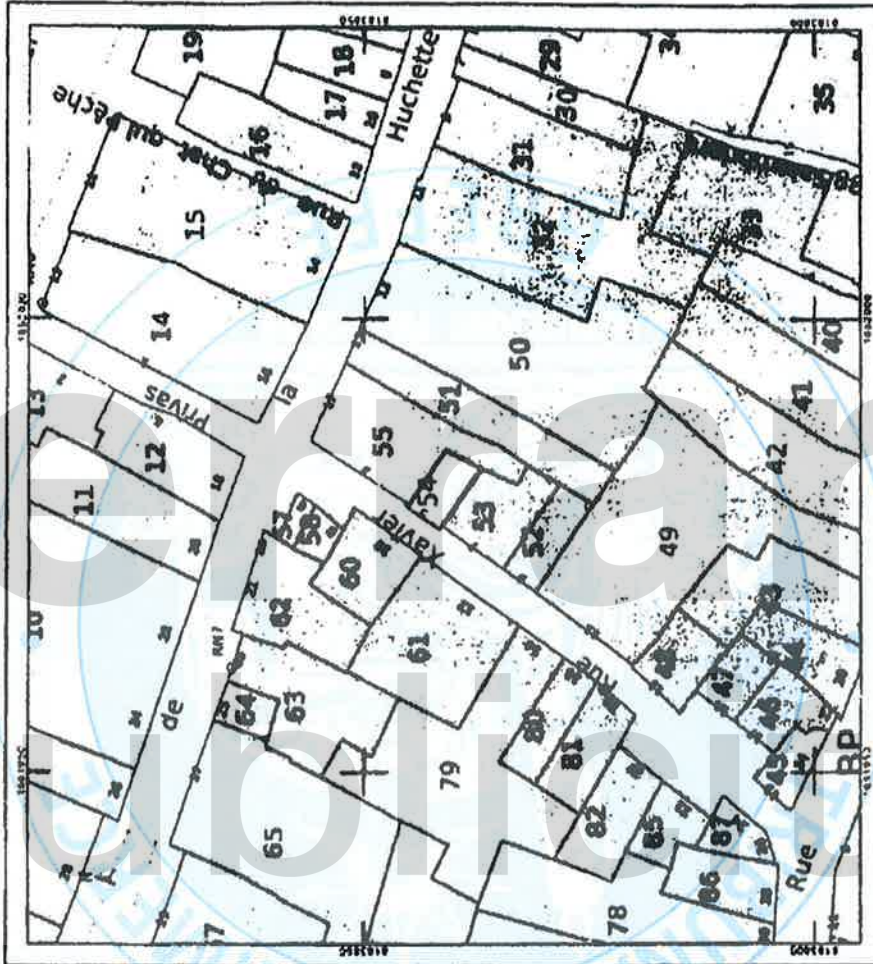
S'il se révélait par la suite, une quelconque pollution ou servitude, il conviendrait d'effectuer un abattement à la valeur vénale estimée dont l'importance serait fonction, soit du préjudice, soit des travaux de dépollution.



LPS1178366



■ **PLAN DE CADASTRE**



<p><b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>  <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b></p>	
<p>Représentation          planimétrique          Commune de          PARIS 16<sup>e</sup> arr.</p>	<p>Scale: 1/500          Feuille: 203 BP 01          Formule d'impression: 1/500          Grille: 1/500          Date d'émission: 02/08/2017          Adresse: Service des Plans          Cadastre</p>
<p>Le plan cadastrale est mis à jour et peut être consulté          en ligne sur le site internet du cadastre          Adresse: POI 6 - 100/100/100/100          91400 Nogent sur Seine          78922 Nanterre Cedex 2          tel: 01 55 27 43 00 fax: 01 55 27 43 70          site: www.cadastre.gouv.fr</p>	
<p>Le cadastre est mis à jour et peut être consulté          en ligne sur le site internet du cadastre          Adresse: POI 6 - 100/100/100/100          91400 Nogent sur Seine          78922 Nanterre Cedex 2          tel: 01 55 27 43 00 fax: 01 55 27 43 70          site: www.cadastre.gouv.fr</p>	










LPS1178368

LPS12452938

■ **INFORMATIONS DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES (I.A.L.)**

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a créé dans son article 77, codifié à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non-bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

Risques faisant l'objet d'une obligation d'information		
Néant.		
Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information		
	<b>Installations nucléaires de base</b>	Le bien est situé à moins de 10 kilomètres d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matière radioactive est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.)
	<b>Canalisations transport de matières dangereuses</b>	Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle.
Autres informations		
	<b>Risques naturels</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques naturels.
	<b>Risques miniers</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	<b>Risques technologiques</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	<b>Pollution des sols</b>	La parcelle n'est pas située sur un secteur d'information sur les sols. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur votre parcelle ne figure dans la base de données des installations classées.
	<b>Bruit</b>	La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.



LPS12452938

LPS12452938

## LE BATI

### ■ DESIGNATION NOTARIALE

À PARIS 5<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT (75005) 5, Rue Xavier Privas,  
Un immeuble composé :

- Un rez-de-chaussée sur caves divisé en salle de café, restaurant, cuisine, couloir avec escalier et cabinet d'aisances,
- Trois étages carrés de deux pièces chacun,
- Un quatrième étage lambrissé dans lequel se trouve un studio avec cabinet d'aisances.

Et une petite cour derrière laquelle se trouve l'escalier desservant les étages supérieurs.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BP	54	5, rue Xavier Privas	00 ha 00 a 33 ca

### ■ DESIGNATION CADASTRALE

Appartements et locaux divers sis 5, rue Xavier Privas à PARIS (75005), Catégories 5 et MAG1\*, cadastrés Section BP n°54 pour une superficie totale de 33 m<sup>2</sup>.

\* MAG1 : Boutiques et magasins sur rue pour une surface maximale inférieure à 400 m<sup>2</sup>.



LPS12452938



## ■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un immeuble de rapport mixte, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble, datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle, élevé sur un niveau de rez-de-chaussée, de trois étages droits et d'un quatrième étage lambrissé avec fenêtre de toit.

### ➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

### ➤ **Couverture**

Charpente traditionnelle bois (non visitée par l'Exposant).  
Toiture tuile.

### ➤ **Orientation**

Façade sur rue : Ouest.

### ➤ **Réseau d'assainissement**

Faire vérifier la conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

*Code de l'habitation et de la construction : art. L. 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5 - Le vendeur est dans l'obligation de justifier de l'état de son installation d'évacuation des eaux usées. En cas d'absence ou de non-conformité, l'acquéreur doit réaliser les travaux dans le courant de l'année qui suit. Une vérification du dispositif diligentée par le Service Public de l'Assainissement Non-Collectif (S.P.A.N.C.) peut concerner tout propriétaire.*



LPS1178356

LPS12452938

➤ **Distribution**

**Preamble :**

En l'espèce, nous sommes en présence d'un immeuble en bloc non soumis au régime de la copropriété de la Loi de 1965.

L'immeuble est divisé en un local commercial et quatre appartements comme suit :

Situation	Désignation	Type
Rez-de-chaussée	1	Local commercial
1 <sup>er</sup> étage	2	Appartement
2 <sup>ème</sup> étage	3	Appartement
3 <sup>ème</sup> étage	4	Appartement
4 <sup>ème</sup> étage	5	Appartement

➤ **Superficies Commerce**

Niveau	Désignation	Surfaces
Rez-de-chaussée	1 : Local commercial	18,26 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces Commerce</b>		<b>18,26 m<sup>2</sup></b>

➤ **Superficies Habitation**

Niveau	Désignation	Surfaces
1 <sup>er</sup> étage	2 : Appartement	23,54 m <sup>2</sup>
2 <sup>ème</sup> étage	3 : Appartement	20,95 m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> étage	4 : Appartement	20,77 m <sup>2</sup>
4 <sup>ème</sup> étage	5 : Appartement	18,83 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces Habitation</b>		<b>84,09 m<sup>2</sup></b>

→ **Observation :**

Certificat de surface effectué par la société DIAG IMMO & ASSOCIÉS en date du 4 décembre 2018, conformément à la législation en vigueur.



LPS11783388

LPS12452938



■ **ÉTAT GENERAL**

➤ **L'immeuble**

Le bien est un bâtiment ancien dont l'état général est bon.

Bon aspect de présentation. Le plan de distribution est fonctionnel.

➤ **Les locaux commerciaux**

Nous considérerons que l'état d'usage et d'entretien du local commercial est courant. ©

➤ **Les appartements**

L'état d'usage et d'entretien des appartements est bon.

Ils ont été entièrement rénovés en 2020 (procès-verbal de réception des travaux en date du 10 février 2021).



LPS178399

LPS12452938

## SERVITUDES

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

### ■ DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Simple.



LPS117836

**FISCALITE**

---

■ **TAXES FONCIERES**

*Pour mémoire.*

■ **TAXE D'HABITATION**

*Pour mémoire.*

**ferrari** ©  
**publicité**



LPS12452938

LPS12452938

## SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

### ■ REVENUS LOCATIFS

➤ Valeur locative théorique du local commercial vacant

#### Références de transactions locatives

Date	Adresse	Surface pondérée	Loyer annuel	Rapport métrique
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	65,7 m <sup>2</sup>	35.000 €/an	530 €/m <sup>2</sup>
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	95 m <sup>2</sup>	84.000 €/an	884 €/m <sup>2</sup>
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	140 m <sup>2</sup>	120.000 €/an	857 €/m <sup>2</sup>
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	50 m <sup>2</sup>	21.000 €/an	420 €/m <sup>2</sup>
10/2021	Quartier Latin 75005 Paris	152 m <sup>2</sup>	108.000 €/an	711 €/m <sup>2</sup>

Compte tenu des éléments ci-dessus, nous retiendrons une valeur locative théorique pour ce local commercial comme suit :

Étage	Désignation	Bail actuel	Valeur locative théorique
Rez-de-chaussée	1 Local commercial	<i>l'actuel</i>	18,26 m <sup>2</sup> x 700,00 €/m <sup>2</sup> /an = 12.782,00 € H.C./an
<b>Total loyer théorique</b>			<b>12.782,00 € H.C./an</b>



LPS11730345

LPS12452938

➤ **Valeur locative théorique des appartements vacants**

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, le loyer de référence pour un logement d'une pièce du secteur (Quartier de SORBONNE) fixé par le Préfet est de :

Loyer de référence : 31,50 €/m<sup>2</sup>  
 Loyer de référence majoré : 37,80 €/m<sup>2</sup>  
 Loyer de référence minoré : 22,10 €/m<sup>2</sup>

Compte tenu des éléments ci-dessus, nous retiendrons un loyer de référence majoré comme suit :

Étage	Désignation	Bail actuel	Valeur locative théorique
1 <sup>er</sup> étage	2 Appartement	Vacant	21,54 m <sup>2</sup> x 37,80 €/mois = 814,21 C.H.C./mois soit 9.770,52 C.H.C./an
2 <sup>ème</sup> étage	3 Appartement	Vacant	20,95 m <sup>2</sup> x 37,80 €/mois = 791,91 C.H.C./mois soit 9.502,92 C.H.C./an
3 <sup>ème</sup> étage	4 Appartement	Vacant	20,77 m <sup>2</sup> x 37,80 €/mois = 785,10 C.H.C./mois soit 9.421,20 C.H.C./an
4 <sup>ème</sup> étage	5 Appartement	Vacant	18,83 m <sup>2</sup> x 37,80 €/mois = 711,77 C.H.C./mois soit 8.541,24 C.H.C./an
<b>Total loyer théorique</b>			<b>38.143,08 € H.C./an</b>

➤ **Valeur locative théorique globale**

<u>Valeur locative théorique</u>	
Commerce	12.782,00 C.H.C./an
Habitation	38.143,08 C.H.C./an
<b>Total</b>	<b>50.925,08 € H.C./an</b>



1931178368

LFS12462938



■ **SYNTHESE**

	Superficie	Loyer
<b>5, rue Xavier Privas 75005 PARIS</b>		
Total superficies commerce vacant	84,09 m <sup>2</sup>	
Total loyers théoriques commerce vacant		38.143,08 €
Total superficies habitations vacantes	18,26 m <sup>2</sup>	
Total loyers théoriques habitations		12.782,00 €
<b>Superficie brute cumulée : 102,35 m<sup>2</sup></b>		
<b>Revenus bruts locatifs théorique de commerce vacant : 12.782,00 €/An</b>		
<b>Revenus bruts locatifs théorique d'habitation : 38.143,08 €/An</b>		
Nombre de baux commerciaux : 0		
Commerce vacant : 1		
Nombre de baux d'habitation : 0		
Appartements vacants : 4		

✓ La présente évaluation s'entend libre à la vente.



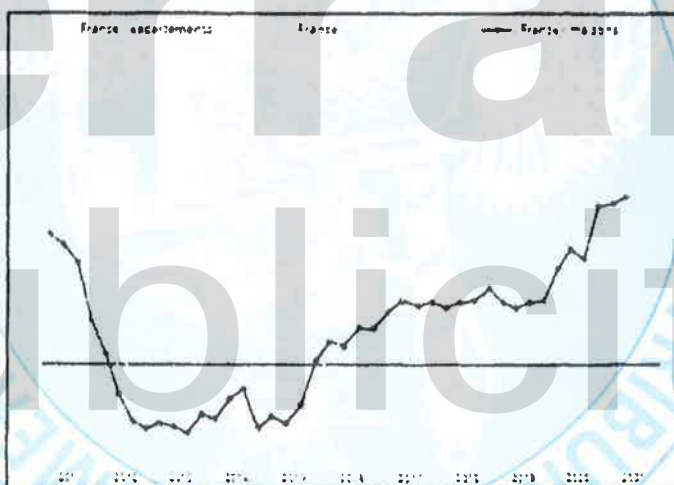
LPS12452938

## LE MARCHÉ IMMOBILIER

### AU DEUXIEME TRIMESTRE 2021, LA HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SE POURSUIT EN PROVINCE, TANDIS QUE LES PRIX SONT QUASI STABLES EN ILE-DE-FRANCE

Au deuxième trimestre 2021, la hausse des prix des logements anciens en FRANCE (hors Mayotte) se poursuit : + 1,60 % par rapport au premier trimestre (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après + 1,20 % et + 2,20 % aux trimestres précédents. Sur un an, la hausse des prix se poursuit également : + 5,90 %, après + 6,00 % et + 6,40 %. Depuis le quatrième trimestre 2020, la hausse est plus marquée pour les maisons (+ 6,90 % en un an au deuxième trimestre 2021) que pour les appartements (+ 4,60 %), ce qui ne s'était pas produit depuis fin 2016.

#### Variations des prix des logements anciens en FRANCE sur un an



#### Variations des prix des logements anciens en FRANCE

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2020 T4 (d)	2021 T1 (d)	2021 T2 (p)	2020 T4 (d)	2021 T1 (d)	2021 T2 (p)
<b>Ensemble</b>	2,2	1,2	1,6	6,4	6,0	5,9
Appartements	1,5	0,8	1,2	6,1	5,1	4,6
Maisons	2,7	1,5	1,8	6,5	6,6	6,9

(p) : provisoire - (d) : définitif

*Champ : FRANCE hors MAYOTTE*

*Source : I.N.S.E.E., AJSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval*



LPS11723328

LPS12452938

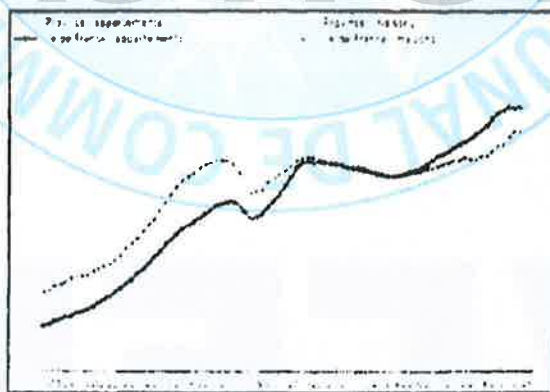
## LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SONT QUASI STABLES EN ÎLE-DE-FRANCE

Au deuxième trimestre 2021, les prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE sont quasi stables : + 0,10 % par rapport au premier trimestre, après + 0,50 % et + 1,70 %. Sur un an, les prix ralentissent : + 3,10 % entre le deuxième trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2021, après + 4,80 % au premier trimestre et + 6,30 % au quatrième trimestre 2020. Ce ralentissement concerne aussi bien les prix des maisons (+ 5,10 % sur un an, après + 7,30 % au premier trimestre et + 6,80 % au quatrième trimestre 2020) que ceux des appartements (+ 2,10 % sur un an, après + 3,60 % et + 6,10 %). Comme pour l'ensemble du territoire, depuis le quatrième trimestre 2020, la hausse annuelle des prix des maisons en ÎLE-DE-FRANCE est ainsi davantage marquée que celle des appartements, ce qui ne s'était pas produit depuis 2016. À PARIS, pour le deuxième trimestre consécutif, les prix des appartements sont en baisse : - 0,60 % entre le premier et le deuxième trimestre 2021, après - 1,10 % au trimestre précédent. Sur un an, les prix des appartements parisiens sont néanmoins quasi stables (- 0,2 %).

## EN PROVINCE, LA HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SE POURSUIT

Au deuxième trimestre 2021, les prix des logements anciens en province augmentent de + 2,10 %, après + 1,50 % au premier trimestre et + 2,40 % au quatrième trimestre 2020. Sur un an, la hausse des prix s'accroît : + 7,00 % entre le deuxième trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2021, après + 6,40 % et + 6,50 %. Comme au premier trimestre 2021, la hausse des prix des maisons (+ 7,10 % sur l'année au deuxième trimestre) est légèrement plus forte que celle des appartements (+ 6,70 %), ce qui ne s'était pas produit depuis 2018.

### Indices des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine



Chama : FRANCE métropolitaine

SOURCE : I.N.S.E.E., ADSN-HASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval





### Variations des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2020 T4 (d)	2021 T1 (d)	2021 T2 (p)	2020 T4 (d)	2021 T1 (d)	2021 T2 (p)
<b>France métropolitaine</b>	2,2	1,2	1,5	6,4	6,0	5,9
Ile de France	1,7	0,5	0,1	6,3	4,8	3,1
Province	2,1	1,5	2,1	6,5	6,4	7,0
- Auvergne-Rhône-Alpes	2,5	2,0	1,3	6,9	7,0	6,9
- Hauts-de-France	2,5	0,6	1,2	7,1	5,6	5,0
- Provence-Alpes Côte d'Azur	1,7	1,0	2,4	4,0	4,2	6,1
<b>Appartements</b>	1,5	0,7	1,2	6,4	5,1	4,6
Ile de France	1,2	-0,2	0,2	6,1	3,6	2,1
- Paris	0,6	-1,1	-0,6	5,5	1,8	-0,2
- Petite Couronne	2,0	0,4	0,8	7,4	5,8	4,4
- Grande Couronne	1,5	0,7	1,3	5,1	4,5	4,1
Province	1,8	1,5	2,1	6,7	6,3	6,7
- Agglo. > 10 000 hab	1,8	1,6	2,0	6,8	6,4	6,7
- Villes-centres	1,6	1,6	1,9	7,3	6,8	6,7
- Banlieues	2,1	1,5	2,3	5,8	5,8	6,7
- Agglo. < 10 000 hab et rural	1,8	1,3	2,9	5,9	5,3	7,2
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,6	1,9	2,0	7,1	7,4	7,1
- Lyon	1,0	1,4	0,9	9,2	8,5	5,9
- Hauts-de-France	2,7	1,8	1,9	7,1	6,8	6,4
- Provence-Alpes Côte d'Azur	1,2	0,9	1,8	3,8	3,3	4,7
- Marseille	-	1,8	1,8	6,1	4,8	-
<b>Maisons</b>	2,7	1,5	1,7	6,5	6,6	6,8
Ile de France	2,5	2,0	-0,2	6,8	7,3	5,1
- Petite Couronne	3,1	1,3	0,3	8,3	7,4	5,8
- Grande Couronne	2,3	2,3	-0,4	6,1	7,2	4,8
Province	2,7	1,4	2,1	6,4	6,5	7,1
- Auvergne-Rhône-Alpes	3,2	2,0	0,8	6,7	6,7	6,7
- Hauts-de-France	2,5	0,4	1,1	7,1	5,4	4,7
- Ville agglomération	2,7	-0,4	1,7	10,4	6,6	6,3
- Provence-Alpes Côte d'Azur	2,2	1,1	2,9	4,2	4,9	7,5

\* En raison de taux de couverture des données notariales trop faibles, les indices du deuxième et troisième trimestre 2020 pour la commune de MARSEILLE (ou les variations calculées à partir de ces indices) ne sont pas publiées

(p) : provisoire - (d) : définitif

Champ : FRANCE métropolitaine  
Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval



LPS1785555

LPS12452938

## LE NOMBRE DE TRANSACTIONS ANNUELLES AUGMENTE A NOUVEAU FIN JUIN 2021

Au deuxième trimestre 2021, le volume annuel de transactions augmente à nouveau : en juin, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 1.155.000, après 1.080.000 fin mars. Il s'agit du troisième trimestre consécutif de hausse, après une décreue entre fin 2019 et le troisième trimestre 2020. Si l'on rapporte ce nombre de transactions au stock de logements disponibles, qui augmente d'environ 1 % par an, la proportion de ventes dépasse depuis 2019 le niveau élevé observé au début des années 2000.

### Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



Champ : FRANCE hors MAYOTTE  
Source : CGEDD d'après D.G.F.I.P. (MEDOC) et bases notariales

## REVISIONS

L'indice des prix des logements anciens peut être révisé pour prendre en compte les observations des périodes couvertes qui n'avaient pas encore été enregistrées lors de la publication précédente. Par rapport aux données publiées le 27 mai 2021, la variation trimestrielle des prix au premier trimestre 2021 en FRANCE (hors Mayotte) est légèrement révisée : elle s'établit à + 1,20 % par rapport au quatrième trimestre 2020, contre + 1,40 % initialement publié.

Source : Indices Notaires-INSHK des prix des logements anciens





## ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage commercial et d'habitation.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- libre à la vente,
- non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché en utilisant les deux méthodes suivantes :

1/ La première méthode, dite "*par le revenu*", consiste à capitaliser la valeur locative de marché de l'ensemble à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur. Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien.

Nous retiendrons les fourchettes de taux de rendement immobiliers dominants suivants :

	Biens « prime »		Biens hors « prime »	
	Ile-de-France	Régions	Ile-de-France	Régions
Bureaux	2,80 % - 3,50 %	3,50 % - 6,50 %	5,50 % - 10,00 %	6,0 % - 11,00 %
Locaux d'activités et entrepôts	3,25 % - 7,50 %	6,50 % - 8,50 %	7,50 % - 11,00 %	8,50 % - 13,00 %
Logistique	4,00 % - 6,50 %	4,00 % - 6,50 %	6,50 % - 8,50 %	6,50 % - 11,50 %
Hôtellerie	3,75 % - 5,00 %	3,75 % - 7,00 %	5,00 % - 10,00 %	7,00 % - 11,00 %
Établissements de santé	4,00 % - 6,00 %	4,00 % - 7,00 %	6,00 % - 8,00 %	7,00 % - 10,50 %
Commerces de périphérie**	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	6,50 % - 10,00 %	6,50 % - 11,00 %
Boutiques et galeries centre-ville	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %	4,50 % - 9,50 %	6,00 % - 10,50 %
Centres commerciaux		4,25 % - 9,50 %		
Résidentiel	2,00 % - 3,50 %	3,00 % - 6,00 %	3,50 % - 8,00 %	6,00 % - 9,50 %

\* Peut s'appliquer inférieur dans le cas de « trophy assets ».

\*\* Y compris grandes surfaces alimentaires de périphérie.

2/ La seconde méthode, dite "*par comparaison directe*", consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.



## DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

### ■ METHODE PAR LE REVENU

#### *- Détermination d'après la valeur locative théorique*

##### Habitation

*D'après l'étude de marché locative et compte tenu de la localisation de l'immeuble, nous estimerons la valeur locative théorique annuelle hors charges des appartements vacants à 38.143,08 €.*

Nous retiendrons à la valeur locative précitée, un taux de rendement théorique de 3,00 % :

$$\frac{38.143,08 \text{ €} \times 100}{3,00} = 1.271.436 \text{ €}$$

Soit 15.119 € le mètre carré LIBRE - droits inclus - toutes surfaces confondues.

##### Commerce

*D'après l'étude de marché locative et compte tenu de la localisation de l'immeuble, nous estimerons la valeur locative théorique annuelle hors charges du local commercial vacant à 12.782,00 €.*

Nous retiendrons à la valeur locative précitée, un taux de rendement théorique de 5,50 % :

$$\frac{12.782,00 \text{ €} \times 100}{5,50} = 232.400 \text{ €}$$

Soit 12.727 € le mètre carré LIBRE - droits inclus - toutes surfaces confondues.



➤ **Valeur vénale globale**

Valeur vénale théorique Habitation	1.271.436 €
Valeur vénale théorique Commercial	232.400 €
<b>Valeur globale brute</b>	<b>1.503.836 €</b>
Après abattement pour immeuble en bloc non soumis au régime de la copropriété L.65 : - 5 %	1.428.644 €

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 6,99 %, du prix en principal, de l'ordre de :  
**1.335.306 € H.D.**

Et 13.046 € le mètre carré toutes surfaces confondues.

**1.330.000 Euros Hors Droits**  
(Un million trois cent trente mille euros)

\* Barème rapide A1 - Janvier 2021



LPS12452938

## ■ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La valeur vénale d'un *immeuble de rapport* peut être déterminée par plusieurs méthodes de calcul, desquelles nous pouvons supposer la meilleure offre qu'un acquéreur présenterait en vue de concrétiser une vente.

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des biens similaires situés dans le voisinage.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation.

Elle comprend trois étapes :

- Recherche des ventes :

De même nature et similaires.  
Dans le voisinage.  
Récentes.

- Sélection des termes de comparaison.

- Analyse des prix déclarés.

Les caractéristiques d'un tel bien compliquent souvent la recherche de termes de comparaison similaires.

En effet, il est toujours difficile de relever la vente de deux biens exactement identiques, de ce fait l'expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et sociaux économiques.

La Base d'Information Économique Notariale nous indique les transactions réalisées suivantes concernant des biens comparables vendus libres dans le secteur :





➤ Références conventionnelles Habitation

Date	Adresse	Surface habitable	Cession	Prix €/m <sup>2</sup>
12/2020	9, rue Saint Severin 75005 Paris Appartement standard Libre 2 Pièces	22 m <sup>2</sup>	315.000 C	14.318 C/m <sup>2</sup>
09/2020	11, rue de la Huchette 75005 Paris Appartement standard Libre 1 Pièce	23 m <sup>2</sup>	255.000 C	15.717 C/m <sup>2</sup>
07/2020	11, rue de la Huchette 75005 Paris Appartement standard Libre 1 Pièce	27 m <sup>2</sup>	378.000 C	14.000 C/m <sup>2</sup>
12/2019	9, rue Saint Severin 75005 Paris Appartement standard Libre 2 Pièces	17 m <sup>2</sup>	240.000 C	14.117 C/m <sup>2</sup>
11/2019	11, rue de la Huchette 75005 Paris Appartement standard Libre 1 Pièce	24 m <sup>2</sup>	372.100 C	15.504 C/m <sup>2</sup>

➤ Références conventionnelles Commercial

Date	Adresse	Surface	Cession	Prix €/m <sup>2</sup>
11/2020	14, rue Xavier Privas 75005 Paris Local commercial	19 m <sup>2</sup>	247.000 C	13.000 C/m <sup>2</sup>
06/2020	14, rue Xavier Privas 75005 Paris Local commercial	26 m <sup>2</sup>	300.000 C	11.538 C/m <sup>2</sup>
14/2018	49, rue de la Harpe 75005 Paris Local commercial	17 m <sup>2</sup>	220.000 C	12.941 C/m <sup>2</sup>

Source : Base DVF produite par la Direction Générale des Finances Publiques

**Remarque :** Nous rappelons qu'une estimation en valeur vénale n'est pas l'application d'une valeur moyenne issue des références conventionnelles mais consiste à retenir une valeur traduisant les facteurs d'appréciation endogènes et exogènes d'un bien immobilier et prenant en compte la demande constatée sur celui-ci. Par ailleurs, la jurisprudence indique que le périmètre de référence pour la recherche des termes de comparaison est la commune dans son intégralité, non le seul arrondissement, ni le quartier d'arrondissement. La seule proximité géographique est insuffisante à qualifier les termes de comparaison de comparables (cf. Cass. Com. 24 juin 1997 n°1687).



LPS1176356

LPS12452938



➤  **Valeur vénale**

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous expertise, nous retiendrons une valeur vénale pour ce bien, en état d'usage et d'entretien actuel, de l'ordre de :

14.800 €/m<sup>2</sup> pour la partie à usage d'habitation.  
12.800 €/m<sup>2</sup> pour la partie à usage commercial.

**Habitation**

$$84,09 \text{ m}^2 \quad \times \quad 14.800 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.244.532 \text{ €}$$

**Commercial**

$$18,26 \text{ m}^2 \quad \times \quad 12.800 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 233.728 \text{ €}$$

1.478.260 €

Après abattement pour immeuble en bloc non soumis au régime de la copropriété L.65 :  
- 5 % :

$$1.478.260 \text{ €} \quad \times \quad 0,95 \quad = \quad 1.404.347 \text{ €}$$

**1.400.000 Euros Hors Droits**  
*(Un million quatre cent mille euros)*



LPS1178366

LPS12452938

## ■ VALEUR GLOBALE

Par l'application de ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale, de l'ordre de :

**1.330.000 Euros à 1.400.000 Euros Hors Droits**  
(Un million trois cent trente mille euros  
à un million quatre cent mille euros hors droits)

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

**Observation :** La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

### → Réserve :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.



## FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de la S.A.S.
- **Objet** Immeuble de rapport mixte.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 5, rue Xavier Privas  
75005 PARIS.
- **Foncier** Section BP n°54 pour une superficie de 33 m<sup>2</sup>.
- **Superficies** Surface totale: 102,35 m<sup>2</sup>.
- **Distribution** Il s'agit d'un immeuble de rapport à usage mixte, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble, représenté par une construction en R+4.



### ■ FACTEURS FAVORABLES

- Emplacement et situation.
- Appartements entièrement rénovés.

### ■ FACTEURS LIMITANTS

- Immeuble en bloc non soumis au régime de la copropriété.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.
- Incertitude générale sur l'incidence à court, voire moyen terme de la crise sanitaire sur les marchés immobiliers (liquidité, offre, demande, loyers, prix...).

→ **Observation**: La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation dans le futur, il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

→ **Réserve**: La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.



LPS110326

LPS12452938

## CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par un **IMMEUBLE DE RAPPORT MIXTE, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

**1.330.000 €**

*Un million trois cent trente mille euros*

**1.400.000 €**

*Un million quatre cent mille euros*

**Rappel** : Le présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

Pour la cour de cessation (décision de la chambre commerciale du 23 octobre 1984), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « vénal » signifiant « ce qui peut être vendu ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.

**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 28 octobre 2021.**

Le Vingt-Huit Octobre Deux Mil Vingt-et-Un

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

L'Expert,  
**Laurent MOITEAUX**



LPS11763366



## CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

### 1. REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives réglementaires ou législatives déjà en vigueur

### 2. PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir

- conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières
- guide méthodologique
- guide des diligences
- principes déontologiques
- confidentialité

### 3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

- Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître

### 4. RESERVES

- L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé

- Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport. Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport. Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés

- Pollution: le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles: eau, air, terre, amiante, termites
  - Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation prendra compte de ces paramètres
  - Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions

- La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire

### 5. TERMINOLOGIE

#### 5.1. Valeur vénale

- La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies:  
La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur

- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché.
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate
- L'absence de facteurs de convenance personnelle

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses

- La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants libres ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

#### 5.2. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée, en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence





**ANNEXE  
PLANCHE PHOTOS**



LPS 1173269

LPS12452938



fermari ©  
publicité



LFS12452938

LFS12452938

Liquidation judiciaire:

SAS

**CAHIER DES CHARGES  
POUR DEPOT D'OFFRE D'ACHAT**

***Immeuble situé à PARIS 5E, 5 rue Xavier Privas***

*Les actifs immobiliers seront vendus conformément aux dispositions des articles L642-18 et suivants du Code de Commerce et R642-36 et suivants du Code de Commerce.*

→ Date limite de dépôt des offres d'achat : 2022 à h00

→ Lieu de dépôt des offres d'achat sous pli cacheté :

en l'Etude de Maître VAN KEMMEL  
huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris,  
1 quai de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>

→ Audience d'ouverture des plis : 2022 à h00

→ Publicité en ligne accessible librement sur le site Internet : <https://actify.fr/>

→ Demande d'informations complémentaires à adresser à : [caroline.savary@btsg.eu](mailto:caroline.savary@btsg.eu)

LE PRÉSENT CAHIER DES CHARGES ET SES ANNEXES SONT ACCESSIBLES GRÂCE AU LIEN SUIVANT :  
LE PRÉSENT CAHIER DES CHARGES POURRAIT ÊTRE COMPLÉTÉ DURANT LA PÉRIODE D'APPEL  
D'OFFRES.  
IL EST IMPÉRATIF DE CONSULTER LE LIEN CI-DESSUS POUR PRENDRE CONNAISSANCE DE LA VERSION  
LA PLUS RÉCENTE LE CAS ÉCHEANT

*Jugement prononçant la liquidation judiciaire de la SAS      2 mars 2021 Tribunal  
compétent : Tribunal de Commerce de PARIS*

## SOMMAIRE

I.	AVERTISSEMENTS .....	2
II.	PRESENTATION DES BIENS IMMOBILIERS .....	3
III.	SITUATION LOCATIVE .....	4
IV.	CAMIER DES CHARGES .....	5
V.	LES ETAPES DE LA PROCEDURE .....	10
VI.	MODALITES DE VISITE .....	11
VII.	Liste des annexes .....	12

ferrari<sup>©</sup>  
publicité

LFS1178366



## AVERTISSEMENTS

### 1. Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi avec le concours des dirigeants de l'entreprise et/ou conseils, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer leur offre d'achat.

Il ne peut être utilisé à d'autres fins que la préparation et la présentation d'une offre d'achat, ni communiqué à quelques tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire. ©

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

### 2. Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie des biens.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments que ceux joints au présent cahier des charges, il convient d'en formuler expressément la demande auprès de nos services. Ils vous seront communiqués sous réserve que nous les ayons en notre possession.

**Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.**

## PRESENTATION DES BIENS IMMOBILIERS EN VENTE

**A PARIS 5<sup>e</sup>, 5 rue Xavier Privas,**  
Un immeuble qui s'élève sur un rez-de-chaussée et 4 niveaux et comprend un niveau de sous-sol affecté au commerce et une petite cour.

Cadastré section BP N°54, lieudit 5 rue Xavier Privas, Surface : 00ha 00a 33ca

Il s'agit d'un immeuble de rapport mixte, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble, datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

L'immeuble est divisé en un local commercial et quatre appartements comme suit :

Situation	Désignation	Type
Rez-de-chaussée	1	Local commercial
1er étage	2	Appartement
2ème étage	3	Appartement
3ème étage	4	Appartement
4ème étage	5	Appartement

### Superficies Commerce

Niveau	Désignation	Surfaces
Rez-de-chaussée	1 : Local commercial	18,26 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces Commerce</b>		<b>18,26 m<sup>2</sup></b>

### Superficies Habitation

Niveau	Désignation	Surfaces
1er étage	2 : Appartement	23,54 m <sup>2</sup>
2ème étage	3 : Appartement	20,95 m <sup>2</sup>
3ème étage	4 : Appartement	20,77 m <sup>2</sup>
4ème étage	5 : Appartement	18,83 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces Habitation</b>		<b>84,09 m<sup>2</sup></b>

La SAS (anciennement dénommée ) a acquis l'immeuble en 2018 puis a entrepris des travaux de rénovation en 2020.

Cet immeuble n'a fait l'objet d'aucune division en copropriété avant l'ouverture de la liquidation judiciaire.

Le local commercial bénéficie d'une licence IV qui pourra être parallèlement vendue dans le cadre de la liquidation judiciaire.

- III -

SITUATION LOCATIVE

L'immeuble est libre de tout bail et de toute occupation.

ferrari<sup>©</sup>  
publicité

LFS1178088

- IV -

## CAHIER DES CHARGES

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

### 1. Contenu de l'offre

#### a. L'offre de reprise

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

Une condition suspensive de financement est tolérée sous réserve de joindre à l'offre toutes les garanties nécessaires (accord de principe de financement par exemple).

#### b. Attestation à joindre impérativement au dossier

Le candidat acquéreur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance et de sincérité de prix qui se trouve en annexe 1 après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

#### c. Précisions sur le candidat à la reprise

##### i. Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence
- Profession
- Régime matrimonial
- Contrat de mariage



Une photocopie de la carte d'identité en cours de validité devra être jointe à l'offre de reprise.

ii. Personne morale

La société se portant acquéreur devra fournir les informations suivantes :

- o Composition du capital social
- o Principaux actionnaires / associés
- o Activité
- o Chiffre d'affaires
- o Résultats
- o N° d'identification fiscale
- o Régime d'imposition (IS ou IR)
- o Assujettissement à la TVA ?

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé.

iii. Substitution

Une clause de substitution en termes généraux n'est pas admise.

En cas de substitution d'acquéreur, cette faculté doit être expressément prévue dans l'offre et le candidat acquéreur doit se porter garant solidaire des engagements.

d. Le prix

L'offre de reprise doit comporter un prix déterminé, en euros, ferme et définitif.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » : le candidat acquéreur prendra à sa charge les droits, frais, émoluments et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût, le cas échéant, des diagnostics et certificats préalables et nécessaires à la vente dont il diligentera la réalisation, des frais de signification par exploit d'huissier aux fins de purge des droits de préemption et de préférence et des frais de formalités notariales.

Si cela s'avère nécessaire, le candidat acquéreur procédera aux formalités de purge des inscriptions existantes, et ce, à ses frais exclusifs (purge au sens de l'article 2476 et suivants du Code Civil).

e. Garantie

Le candidat acquéreur devra :

joindre à son offre un chèque de banque à l'ordre de la « SCP B.T.S.G.?, mandat SAS » (remis au plus tard le jour de l'audience d'ouverture des plis)

ou

effectuer un virement sur le RIB se trouvant en annexe 2 avec le libellé « SAS AIM DG (nom du candidat acquéreur) » (la somme devra être créditée sur le compte du mandat au plus tard le jour de l'audience d'ouverture des plis et l'avis de virement doit être joint au dossier d'offre)

La somme versée en garantie devra couvrir au minimum 10 % du prix proposé.

Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix et l'acquéreur sera tenu de verser le solde du prix.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance d'une condition suspensive, cette somme sera restituée au promettant acquéreur.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance de l'offrant, cette somme sera due de plein droit à la liquidation judiciaire à titre de clause pénale.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposant et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès notification de l'ordonnance du juge-commissaire.

## 2. Prescriptions

### a. Engagements

En formulant une offre d'achat dans le cadre de la présente vente le candidat acquéreur :

- ⇒ prend l'engagement de signer l'acte authentique d'achat nonobstant tout recours qui aurait été engagé à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire qui autorisera la vente.
- ⇒ reconnaît avoir parfaite connaissance des actifs qu'il s'engage à acquérir pour les avoir vus et visités et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.
- ⇒ prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour du transfert de propriété avec toutes les appartenances et dépendances, servitudes actives et passives, continues et discontinues, sans aucune exception ni réserve sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le vendeur, pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance, 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 solidarité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont

LPS12452938

LPS12452938

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.

⇒ fera son affaire personnelle:

- De toutes difficultés, et ce sans recours à l'encontre du mandataire judiciaire, et notamment de l'état dans lequel se trouvent les biens dont il s'agit
- Des dispositions d'urbanisme applicables aux biens vendus
- Des constructions, modifications ou changement d'affectation apportés à ces biens, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, de l'absence éventuelle de justificatifs de toute sorte (permis de construire, certificat de conformité, assurance dommage-ouvrage ou décennales), de l'obtention des documents d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires pour son projet, le tout sans recours contre le vendeur
- Des éventuelles demandes en revendication ou restitution, de remise aux normes d'hygiène, de sécurité, salubrité ou autres qui seraient amenées à être introduites sans que la présente session puisse être remise en cause notamment quant au prix.

**b. Prescriptions relatives à la condition suspensive d'obtention d'un financement**

L'effet rétroactif du jeu de la condition suspensive d'obtention d'un financement sera écarté, s'agissant notamment du transfert de propriété qui est retardé à la signature de l'acte authentique qui constatera la vente, et du transfert des risques qui pèsent sur le vendeur jusqu'à cette même date.

La condition suspensive est stipulée en la faveur du candidat acquéreur, de sorte qu'il pourra toujours y renoncer, cette renonciation devant être formalisée exclusivement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au liquidateur.

**c. Réserve à l'engagement des parties - droit de préemption et droit de préférence**

L'ordonnance qui sera rendue et qui homologuera l'offre d'achat retenue sera notifiée par le notaire ou le liquidateur à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer, que ce soit tant en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain, qu'en vertu de tout autre article dudit Code instituant un droit de préemption ou d'un droit de préférence et notamment celui du locataire résultant des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

En conséquence, l'offre d'achat engagera le candidat acquéreur sous réserve qu'aucun droit de préemption ou droit de préférence applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption ou du droit de préférence, s'il arrive, obligera le vendeur à l'égard du préempteur et rendra la présente caduque, ce que le candidat acquéreur doit reconnaître expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

LPS11730386



**d. Absence de garantie des vices cachés**

Il est ici précisé qu'en application de l'article 1649 du Code Civil, le vendeur en liquidation judiciaire est exonéré de la garantie des vices cachés.

**e. Assurance contre l'incendie**

Par dérogation aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, chacun du vendeur et de l'acquéreur fera son affaire personnelle de sa propre assurance, le vendeur pour résilier celle en cours ou la reporter sur un autre logement, et l'acquéreur pour souscrire son propre contrat.

**f. Changement de destination - information**

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé.

L'article R.151-27 énonce cinq destinations possible, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'article R.151-28 subdivise ces cinq destinations en vingt sous destinations.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations sus visées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

**g. Impôts, taxes**

L'acquéreur acquittera à compter de la date qui sera déterminée par le juge-commissaire de la liquidation judiciaire dans son ordonnance tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les biens sont et pourront être assujettis. A cet égard il est convenu que la taxe foncière exigible pour l'année au cours de laquelle interviendra ladite réitération sera payée par le vendeur et l'acquéreur au prorata de leur temps de propriété dans l'année concernée. Le paiement des sommes dues s'effectuera au jour de la vente. La quote-part incombant à l'acquéreur sera calculée à partir du montant de la dernière taxe foncière reçue par le liquidateur.

**h. Transfert de propriété**

Le transfert de propriété de l'immeuble sera retardé à la signature de l'acte authentique de vente.

**i. Entrée en jouissance**

L'entrée en jouissance sera fixée au jour de la réalisation de la vente par acte authentique.



- V -

## LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Toute offre d'achat devra être déposée sous pli cacheté, en l'étude de :

**Maitre VAN KEMMEL**  
Huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris,  
1 quai de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>

au plus tard le :

.....2022 à .....h00

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera Irrecevable.

L'enveloppe devra porter la mention « *remise d'offre d'achat- liquidation judiciaire de la SAS* ».

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *remise d'offre d'achat- liquidation judiciaire de la SAS* ». Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier avant le jour et l'heure dans l'encadré ci-dessus.

Les plis seront ouverts par les soins de l'huissier, en présence des candidats acquéreurs, du dirigeant, des créanciers bénéficiaires d'une sûreté sur ledit actif et du ou des contrôleur(s) à l'occasion d'une audience en présence du juge-commissaire qui se tiendra au **Tribunal de Commerce de PARIS** le :

.....2022 à .....h00

**Aucune surenchère ne pourra avoir lieu au cours de cette audience qui n'aura qu'un but de transparence au bénéfice des candidats acquéreurs.**

Il est ici rappelé que le Juge Commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

LPS1178268

- VI -

**MODALITES DE VISITE**

Pour programmer une visite merci de contacter Mme Caroline Savary par mail :  
[caroline.savary@btsg.eu](mailto:caroline.savary@btsg.eu)

ferrari<sup>©</sup>  
publicité



- VII -

## LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 : Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix A SIGNER

Annexe n°2 : RIB de la SCP BTSG

Annexe n°3 : Rapport d'expertise réalisé par M. Laurent Moiteaux

Annexe n°4 : Photos du procès-verbal de réception des travaux de février 2021

Les annexes du présent cahier des charges sont accessibles grâce au lien suivant : ...

©

ferrari  
publicité

LPS1178388

- 6 SEP. 2022

## TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

Liquidation Judiciaire  
SAS

N° de Greffe : P202100401

Monsieur Joseph WEHBI  
JUGE COMMISSAIRE

SCP B.T.S.G.<sup>2</sup>  
Maitre Stéphane Gorrias  
Liquidateur

### ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE

Nous, Monsieur Joseph WEHBI, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SAS  
Inscrite au RCS de Paris sous le numéro dont le siège social se trouve au ayant  
pour activité : promotion immobilière,

Vu la requête aux fins de détermination des modalités de vente des biens immobiliers déposée au  
greffe du Tribunal de Commerce de Paris par la SCP B.T.S.G.<sup>2</sup> prise en la personne de Maitre Stéphane  
Gorrias, mandataire judiciaire, en sa qualité de liquidateur, et les motifs qui y sont exposés,

Vu le cahier des charges proposé pour la vente par le liquidateur,

Vu l'article L642-18 du Code de Commerce,

Vu que les biens immobiliers en cause sont libres de toute occupation,

Vu le rapport d'expertise,

Entendu les parties lors de l'audience qui s'est tenue le mardi 14 juin 2022,

Attendu que la cession de l'immeuble par lot après division en lots de copropriété a été évoquée mais  
que le processus de division en lots, qui a un coût, n'est pas compatible avec la recherche du meilleur  
équilibre entre le prix de la vente et le temps de la vente pour la réalisation d'actifs immobiliers dans  
le cadre d'une liquidation judiciaire,

Attendu que la possibilité de céder aux enchères les actifs immobiliers nous est certes ouverte mais  
qu'au regard de la consistance des biens (un immeuble rénové à PARIS 5E, 5 rue Xavier Privas, libre de  
toute occupation) et de leur emplacement, il nous semble qu'une cession amiable est de l'intérêt de  
l'ensemble des parties en présence en ce qu'elle permettra la vente des actifs dans de meilleures  
conditions que celles à attendre d'une vente par adjudication, qui exacerberait « l'effet d'aubaine »,

**AUTORISONS** la vente de gré à gré des biens immobiliers ci-dessous :

L

1 JW  
LPS1176258



**A PARIS 5<sup>e</sup>, 5 rue Xavier Privas,**

**Un immeuble qui s'élève sur un rez-de-chaussée et 4 niveaux et comprend un niveau de sous-sol affecté au commerce et une petite cour cadastré section BP N°54, lieudit 5 rue Xavier Privas, surface : 00ha 00a 33ca.**

**DISONS** que toutes les offres d'achat devront être déposées sous pli cacheté en l'Etude de Maître VAN KEMMEL, huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris, 1 qual de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>,

**DISONS** que les plis devront être déposés au plus tard le **lundi 5 septembre 2022 à 17h00** en l'étude de Maître VAN KEMMEL - huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris, 1 qual de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>,

**DISONS** que l'audience à l'occasion de laquelle seront examinées les offres d'achat reçues se tiendra le **mardi 6 septembre 2022 à 14h30** au Tribunal de Commerce de Paris en présence de l'huissier qui en dressera procès-verbal,

**DISONS** que les pollicitants devront remettre, au soutien de leur offre d'achat, à titre de garantie, la somme correspondant à 10% du prix offert,

- soit en joignant à leur offre d'achat un chèque de banque à l'ordre de la « SCP B.T.S.G.- mandat SAS » (remis au plus tard le jour de l'audience)

- soit en effectuant un virement entre les mains du liquidateur (la somme devra être créditée sur le compte du mandat au plus tard le jour de l'audience et l'avis de virement devra être joint au dossier d'offre)

**DISONS** que les offres d'achat devront se conformer au cahier des charges établi par le liquidateur annexé à la présente et qui sera complété des dates prévues dans la présente,

**DISONS** que l'acquéreur devra assumer l'ensemble des frais de formalités et coûts liés à l'acquisition, notamment les frais d'acte, et, le cas échéant, les frais d'établissement des diagnostics et certificats préalables et nécessaires à la vente dont il diligentera la réalisation,

**DISONS** que l'acquéreur, si cela s'avère nécessaire, procédera aux formalités de purge des inscriptions existantes, et ce, à ses frais exclusifs,

**DISONS** que l'acquéreur devra faire son affaire personnelle:

- De toutes difficultés, et ce sans recours à l'encontre du mandataire judiciaire, et notamment de l'état dans lequel se trouvent les biens dont il s'agit
- Des dispositions d'urbanisme applicables aux biens vendus
- Des constructions, modifications ou changement d'affectation apportés à ces biens, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, de l'absence éventuelle de justificatifs de toute sorte (permis de construire, certificat de conformité, assurance dommage-ouvrage ou décennales), de l'obtention des documents d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires pour son projet de construction, le tout sans recours contre le vendeur
- Des éventuelles demandes en revendication ou restitution, de remise aux normes d'hygiène, de sécurité, salubrité ou autres qui seraient amenées à être introduites sans que la présente session puisse être remise en cause notamment quant au prix,

**DISONS** que l'acquéreur prendra en charge à compter de l'entrée en jouissance les impôts et taxes auxquels les biens sont et pourront être assujettis. A cet égard il est convenu que la taxe foncière

2

2

ja  
LPS1178335

exigible pour l'année au cours de laquelle interviendra la vente sera payée par le vendeur et l'acquéreur au prorata de leur temps de propriété dans l'année concernée. Le paiement des sommes dues s'effectuera au jour de la vente. La quote-part incombant à l'acquéreur sera calculée à partir du montant de la dernière taxe foncière reçue par le liquidateur.

**DISONS** que l'entrée en jouissance et le transfert de propriété interviendront au jour de la signature de l'acte authentique de vente,

**DISONS** qu'en cas de difficulté il nous en sera référé,

**ORDONNONS** la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, conformément aux dispositions de l'article R.642-36 du Code de Commerce, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux parties suivantes :

⇒ **Au dirigeant** : Monsieur

⇒ **Au créancier inscrit** : BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE BESV, domicile élu en l'étude de Maître Alexandre SALMON, notaire, SAS 14 PYRAMIDES NOTAIRES, 29, Avenue Mac Mahon 75017 PARIS

⇒ **A la requérante**: SCP BTSG<sup>3</sup>, 15 rue de l'hôtel de ville, CS 70005, 92522 Neuilly Sur Seine, prise en la personne de Maître Stéphane Gorrias.

Le Greffier.  
Mr CUNY

Donnée à PARIS,  
Le...6/12/2022  
Le Juge-Commissaire



13 SEP. 2022

## TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

Liquidation Judiciaire

**SAS**

N° de Greffe : **P202100401**

**Monsieur Joseph WEHBI**

**JUGE COMMISSAIRE**

**SCP B.T.S.G.<sup>2</sup>**

**Maitre Stéphane Gorrias**

**Liquidateur**

### ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE

Nous, Monsieur Joseph WEHBI, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SAS inscrite au RCS de Paris sous le numéro dont le siège social se trouve au ayant pour activité : promotion immobilière,

Vu la requête aux fins de détermination des modalités de vente des biens immobiliers déposée au greffe du Tribunal de Commerce de Paris par la SCP B.T.S.G.<sup>2</sup> prise en la personne de Maitre Stéphane Gorrias, mandataire judiciaire, en sa qualité de liquidateur, et les motifs qui y sont exposés,

Vu le cahier des charges proposé pour la vente par le liquidateur,

Vu l'article L642-18 du Code de Commerce,

Vu que les biens immobiliers en cause sont libres de toute occupation,

Vu le rapport d'expertise,

Entendu les parties lors de l'audience qui s'est tenue le mardi 14 juin 2022,

Attendu que la cession de l'immeuble par lot après division en lots de copropriété a été évoquée mais que le processus de division en lots, qui a un coût, n'est pas compatible avec la recherche du meilleur équilibre entre le prix de la vente et le temps de la vente pour la réalisation d'actifs immobiliers dans le cadre d'une liquidation judiciaire,

Attendu que la possibilité de céder aux enchères les actifs immobiliers nous est certes ouverte mais qu'au regard de la consistance des biens (un immeuble rénové à PARIS 5E, 5 rue Xavier Privas, libre de toute occupation) et de leur emplacement, il nous semble qu'une cession amiable est de l'intérêt de l'ensemble des parties en présence en ce qu'elle permettra la vente des actifs dans de meilleures conditions que celles à attendre d'une vente par adjudication, qui exacerberait « l'effet d'aubaine »,

**AUTORISONS** la vente de gré à gré des biens immobiliers ci-dessous :

1

LPS1183562

LPS12452938



**A PARIS 5<sup>e</sup>, 5 rue Xavier Privas,**

**Un immeuble qui s'élève sur un rez-de-chaussée et 4 niveaux et comprend un niveau de sous-sol affecté au commerce et une petite cour cadastré section BP N°54, lieudit 5 rue Xavier Privas, surface : 00ha 00a 33ca.**

**DIONS** que toutes les offres d'achat devront être déposées sous pli cacheté en l'Etude de Maître VAN KEMMEL, huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>,

**DIONS** que les plis devront être déposés au plus tard le 14 novembre 2022 à 17h00 en l'étude de Maître VAN KEMMEL - huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>,

**DIONS** que l'audience à l'occasion de laquelle seront examinées les offres d'achat reçues se tiendra le 15 novembre 2022 à 14h30 au Tribunal de Commerce de Paris en présence de l'huissier qui en dressera procès-verbal,

**DIONS** que les pollicitants devront remettre, au soutien de leur offre d'achat, à titre de garantie, la somme correspondant à 10% du prix offert,

- soit en joignant à leur offre d'achat un chèque de banque à l'ordre de la « SCP B.T.S.G. - mandat SAS » (remis au plus tard le jour de l'audience)
- soit en effectuant un virement entre les mains du liquidateur (la somme devra être créditée sur le compte du mandat au plus tard le jour de l'audience et l'avis de virement devra être joint au dossier d'offre)

**DIONS** que les offres d'achat devront se conformer au cahier des charges établi par le liquidateur annexé à la présente et qui sera complété des dates prévues dans la présente,

**DIONS** que l'acquéreur devra assumer l'ensemble des frais de formalités et coûts liés à l'acquisition, notamment les frais d'acte, et, le cas échéant, les frais d'établissement des diagnostics et certificats préalables et nécessaires à la vente dont il diligentera la réalisation,

**DIONS** que l'acquéreur, si cela s'avère nécessaire, procédera aux formalités de purge des inscriptions existantes, et ce, à ses frais exclusifs,

**DIONS** que l'acquéreur devra faire son affaire personnelle:

- De toutes difficultés, et ce sans recours à l'encontre du mandataire judiciaire, et notamment de l'état dans lequel se trouvent les biens dont il s'agit
- Des dispositions d'urbanisme applicables aux biens vendus
- Des constructions, modifications ou changement d'affectation apportés à ces biens, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, de l'absence éventuelle de justificatifs de toute sorte (permis de construire, certificat de conformité, assurance dommage-ouvrage ou décennales), de l'obtention des documents d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires pour son projet de construction, le tout sans recours contre le vendeur
- Des éventuelles demandes en revendication ou restitution, de remise aux normes d'hygiène, de sécurité, salubrité ou autres qui seraient amenées à être introduites sans que la présente session puisse être remise en cause notamment quant au prix,

**DIONS** que l'acquéreur prendra en charge à compter de l'entrée en jouissance les impôts et taxes auxquels les biens sont et pourront être assujettis. A cet égard il est convenu que la taxe foncière



exigible pour l'année au cours de laquelle interviendra la vente sera payée par le vendeur et l'acquéreur au prorata de leur temps de propriété dans l'année concernée. Le paiement des sommes dues s'effectuera au jour de la vente. La quote-part incombant à l'acquéreur sera calculée à partir du montant de la dernière taxe foncière reçue par le liquidateur.

**DISONS** que l'entrée en jouissance et le transfert de propriété interviendront au jour de la signature de l'acte authentique de vente,

**DISONS** qu'en cas de difficulté il nous en sera référé,

**ORDONNONS** la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, conformément aux dispositions de l'article R.642-36 du Code de Commerce, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux parties suivantes :

- ⇒ **Au dirigeant** : Monsieur
- ⇒ **Au créancier inscrit** : BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE BESV, domicile élu en l'étude de Maître Alexandre SALMON, notaire, SAS 14 PYRAMIDES NOTAIRES, 29, Avenue Mac Mahon 75017 PARIS
- ⇒ **A la requérante**: SCP BTSG<sup>3</sup>, 15 rue de l'hôtel de ville, CS 70005, 92522 Neuilly Sur Seine, prise en la personne de Maître Stéphane Gorrias.

Le greffier,  
Mme D. SOURINTHONÉ



Donnée à PARIS,  
Le... 13/09/2022  
Le Juge-Commissaire

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. M.", written over the printed name of the Juge-Commissaire.

Liquidation Judiciaire

SAS

N° de Greffe : P202100401

Monsieur Joseph WEHBI

JUGE COMMISSAIRE

SCP B.T.S.G.<sup>2</sup>

Maitre Stéphane Gorrias

Liquidateur

Tribunal de Commerce de Paris

24 NOV. 2022

## ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE

Nous, Monsieur Joseph WEHBI, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SAS inscrite au RCS de Paris sous le numéro dont le siège social se trouve au ayant pour activité : promotion immobilière,

Vu la requête aux fins de détermination des modalités de vente des biens immobiliers (un immeuble situé au 5, rue Xavier Privas 75005 PARIS) appartenant à la SAS déposée au greffe du Tribunal de Commerce de Paris par la SCP B.T.S.G.<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Stéphane Gorrias, mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur de la SAS, et les motifs qui y sont exposés,

Vu que selon ordonnance rendue le 13 septembre 2022 il a été prévu les modalités de l'appel d'offres pour la vente des biens immobiliers en cause comme suit :

- Dépôt des offres d'achat sous pli cacheté en l'Etude de Maître VAN KEMMEL, huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>, au plus tard le 14 novembre 2022 à 17h00

Vu que l'audience d'examen des offres d'achat reçues s'est tenue le mardi 15 novembre 2022 à 14h30 et que l'huissier-audiencier désigné en a dressé un procès-verbal,

Vu les parties présentes à l'audience listées ci-après:

- Maître Stéphane GORRIAS, Mandataire judiciaire associé au sein de la SCP BTSG<sup>2</sup>
- Monsieur , représentant la SAS , pollicitante, Monsieur , dirigeant de
- la SAS , pollicitante, accompagné de Monsieur ,
- Monsieur Laurent SPARMA, juriste au sein de MY MONEY BANK, créancier hypothécaire,
- assisté de Maître Xavier DESNOS, son avocat,
- Monsieur Pierre AUBRY, Responsable recouvrement de MY MONEY BANK, arrive en audience
- à 14 heures 46 minutes, les offres ayant déjà été lues ;
- Maître Samuel SCHERMANN, avocat assistant Monsieur , dirigeant de la SAS ,
- 

Vu que deux offres ont été déposées en l'étude de l'huissier-audiencier dans les délais impartis :

du

- ✓ Une première offre, présentée par la SAS \_\_\_\_\_ société par action simplifiée, au capital social de \_\_\_\_\_ immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro \_\_\_\_\_ dont le siège social se situe \_\_\_\_\_ représentée par son Président Monsieur \_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ de nationalité française, demeurant \_\_\_\_\_, moyennant le prix de 850 000€ net vendeur,
- ✓ Une seconde offre, présentée par la SAS \_\_\_\_\_ société par action simplifiée, au capital social de \_\_\_\_\_ immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro \_\_\_\_\_ dont le siège social se situe \_\_\_\_\_ représentée par son Directeur Général Monsieur \_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ de nationalité française, demeurant \_\_\_\_\_, moyennant le prix de 1 000 000€ net vendeur,

Vu que Monsieur Laurent Moiteaux, Expert près la Cour d'Appel de Paris, avait été désigné pour valoriser les biens en cause, et qu'il ressort de son rapport d'expertise remis en octobre 2021 une estimation entre 1 330 000€ et 1 400 000€,

Vu les dispositions de l'article L.621-9 du Code de Commerce

Vu les dispositions des articles L642-18 et suivants du Code de Commerce

Vu les dispositions des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce

Vu les dispositions de l'article R642-36-1 du Code de Commerce

Vu les dispositions des articles R.311-1 et suivants et L.311-1 et suivants du code de procédure civile d'exécution

Vu les dispositions des articles R.322-30 à R.322-38 du code de procédure civile d'exécution

Vu les dispositions des articles R.321-3 du code de procédure civile d'exécution

Vu qu'aucun contrôleur n'a été désigné dans cette Procédure,

Vu que les inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE BESV ont été renouvelées jusqu'en 2031,

Attendu que le dirigeant, le créancier inscrit et le liquidateur ont relevé la faiblesse des prix offerts en considération de l'évaluation des biens, et se sont déclarés favorables au rejet des offres d'achat reçues et à l'adjudication judiciaire desdits biens immobiliers afin de tenter d'obtenir un prix supérieur par le jeu des enchères,

Attendu que les pollicitants, interrogés quant à l'amélioration de leur offre ont tous deux répondu avoir fait leurs meilleures propositions,

Attendu que l'immeuble est libre de tout bail et de toute occupation,

Attendu que la vente par adjudication judiciaire emporte purge automatique des inscriptions prises sur l'immeuble,

Attendu que le mécanisme de surenchère semble en l'espèce être de nature à permettre à la liquidation judiciaire d'obtenir le meilleur prix de cession possible,

**En conséquence,**

**REJETONS** comme insuffisantes les offres d'achat reçues de la SAS \_\_\_\_\_ et de la SAS \_\_\_\_\_,



**ORDONNONS** la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières à la barre du Tribunal Judiciaire de Paris par devant le Juge de l'Exécution, par le ministère de Maître Julie COUTURIER, avocate au barreau de Paris, 81 rue de Monceau 75 008 PARIS qui dressera le cahier des conditions de vente,

Des biens et droits immobiliers ci-après désignés appartenant à SAS \_\_\_\_\_ inscrite au RCS de Paris sous le numéro \_\_\_\_\_ dont le siège social se trouve au \_\_\_\_\_ :

**A PARIS 5<sup>E</sup>, 5 rue Xavier Privas,**

Un immeuble qui s'élève sur un rez-de-chaussée et 4 niveaux et comprend un niveau de sous-sol affecté au commerce et une petite cour cadastré section BP N°54, lieudit 5 rue Xavier Privas, surface 00ha 00a 33ca. \_\_\_\_\_ :

**LE TOUT EN UN SEUL LOT**

**SUR LA MISE A PRIX DE 950 000€ (NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**

Etant précisé que ledit immeuble appartient à la SAS \_\_\_\_\_ pour l'avoir acquis selon acte dressé le 4 décembre 2018 par Maître LIVA, notaire, à Paris, et publié au S.P.F. de Paris 2 le 4 janvier 2019, volume 2019P N°68, \_\_\_\_\_ ©

**DISONS** que la vente se fera en l'état des faits exposés dans le corps de la requête et que plus généralement, les conditions de la vente seront celles habituelles en pareille matière, telles que définies et exposées dans le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Maître Julie COUTURIER, avocate au barreau de Paris, 81 rue de Monceau 75 008 PARIS et déposé au Greffe du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire de Paris,

**DISONS** qu'une publicité devra être faite dans des publications choisies en fonction de la valeur, de la nature et de la situation des biens

Et par des annonces sur les sites internet suivants :

- Site Actify.fr
- Site de l'ordre des avocats au barreau de Paris (www.avocats-ventes.com)
- Site Licitor
- CNB (https://avoventes.fr/)

**DISONS** que l'huissier désigné devra :

- dresser le procès-verbal de description des biens susvisés avec photos
- vérifier les conditions d'occupation
- faire établir par un technicien tous diagnostics nécessaires à la vente
- faire visiter les lieux, aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant une durée de deux heures

Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté,

**RAPPELONS** que conformément aux dispositions de l'article R.642-23 du code de commerce, la présente ordonnance produit les effets du commandement de payer prévu en matière de saisie immobilière, et sera publiée au service de la publicité foncière de la situation des biens, et ce même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de la présente ordonnance.



**DISONS** que les frais de justice engagés pour la réalisation de cet actif seront employés en frais privilégiés de justice, prélevés par priorité sur le produit de la vente,

**ORDONNONS** la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, conformément aux dispositions de l'article R.642-23 du Code de Commerce, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux parties suivantes :

⇒ **Aux candidats non retenus :**

- SAS FONCIERE SAINT DIDIER 57, rue des Tennerolles 92210 SAINT CLOUD
- SAS FINANCIERE COIGNET, 75 rue de Courcelles 75008 PARIS

s **Au dirigeant :** Monsieur

s **A l'avocat désigné :** Maître Julie COUTURIER, avocate au barreau de Paris, 81 rue de Monceau 75 008 PARIS

s **Au créancier inscrit :** BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE BESV, domicile élu en l'étude de Maître Alexandre SALMON, notaire, SAS 14 PYRAMIDES NOTAIRES, 29, Avenue Mac Mahon 75017 PARIS

s **A la requérante:** SCP BTSG<sup>2</sup>, 15 rue de l'hôtel de ville, CS 70005, 92522 Neuilly Sur Seine, prise en la personne de Maître Stéphane Gorrias

Le greffier,  
Mme D. SOURINTHONE

Donnée à PARIS  
Le 23/11/2022  
Le Juge-Commissaire



ORDONNANCE DU 23/11/2022

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous les Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la dite décision à exécution aux procureurs généraux et aux procureurs de la République, pres les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main, à tous les commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Pour expédition certifiée conforme,  
et revêtue de la formule exécutoire.

LE GREFFIER,



A handwritten signature in black ink, appearing to be "J.P.R.", written over the seal.

ferrari<sup>©</sup>

Expédition faite sur 135 pages

publicité