

COURRIER ARRIVÉ

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le

14 SEP. 2023

saisies immobilières

COPIE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de **PARIS** séant dite Ville au Palais de Justice , salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A **NIMES (30000- Gard) 10 rue Briçonnet**, un immeuble à usage d'habitation avec dépendances, connu sous le nom « HOW COLOMB de DAUNANT », ex hôtel Foulc, sur un terrain de 30a 98ca.

Aux requêtes poursuites et diligences de la **SCP BTSG²** Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville – CS 70005 -95522 NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), représentée par Maître **Stéphane GORRIAS**, agissant en qualité de Liquidateur de :

1/ La société dénommée **NIMES JL**, Société Civile Immobilière au capital de 100 € identifiée au SIREN sous le numéro 492 539 952 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **PARIS**, dont le siège social est au 56 boulevard Pereire 75017 **PARIS**, et dont Monsieur **LUCAS** est le gérant.

2/ **Monsieur Jacques Marie Robert LUCAS**, né le 2 décembre 1964 à **TALENCE (Gironde)**, de nationalité française, divorcé en premières noces de Madame Anne Béatrice **TROUVAIN** et époux en secondes noces de Madame Nathalie Bénédicte Laurence **MOUTOT**, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître **BONDUELLE**, notaire à **PARIS** le 28 février 2001, préalable à leur union célébrée à la Mairie de **THOURY FEROTTES (Seine et Marne)**, le 17 mars 2001, demeurant Villa Izgrev en Forêt , avenue des Troènes -62520 **LE TOUQUET PARIS PLAGE (Pas de Calais)**.

à la robe 

3/ La société dénommée CHINON JL, Société Civile Immobilière identifiée au SIREN sous le numéro 485 243 620 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est au 56 boulevard Pereire 75017 PARIS, et dont Monsieur LUCAS est le gérant.

4/ La société dénommée SAINT EMILION JNL, Société Civile Immobilière identifiée au SIREN sous le numéro 498 341 239 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est au 56 boulevard Pereire 75017 PARIS, et dont Monsieur LUCAS est le gérant.

Fonctions auxquelles elle a été nommée par suite :

- D'un jugement du Tribunal Judiciaire de PARIS du 6 février 2020, ayant ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société SCI NIMES JL.
- D'un jugement rendu le 18 novembre 2021 par ledit tribunal ayant converti cette procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire.
- D'un jugement du 29 septembre 2022 ayant prononcé l'extension des opérations de liquidation judiciaire de la SCI CHINON JL à la société SCI NIMES JL, la société SCI SAINT EMILION JNL et à Monsieur Jacques LUCAS, sous patrimoine commun.

Que la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS, a été maintenue en qualité de liquidateur.

Ayant pour Avocat la SASU ETHIC ALL - ERIC ASSOULINE, représentée par Maître Eric ASSOULINE, Avocat au Barreau de PARIS demeurant 176 boulevard Haussmann 75008 PARIS.

Laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par **Monsieur Olivier LICHY**, Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire de PARIS et à la liquidation judiciaire de Monsieur Jacques LUCAS, et des sociétés CHINON JL, NIMES JL et SAINT EMILION JNL le 23 juin 2023 publiée au Service de la Publicité Foncière de NIMES 1 le 25 juillet 2023 sages 3004P01 volume 2023 S numéro 102.

Eric Assouligne

Dont le texte est donné ci-après :

Nous, Olivier LICHY, Vice-Président, assisté de Guylaine BRIVAL, Greffier, Juge-commissaire à la liquidation judiciaire de :

- Monsieur Jacques, Marie, Robert LUCAS, né le 2 décembre 1964 à TALENCE (33) demeurant Villa Izgrev en Forêt, avenue des Troènes, 62 520 LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

- la société dénommée CHINON JL, Société Civile Immobilière dont le siège est au 56 BD PEREIRE 75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 485 243 620 dont Monsieur Jacques Lucas est le gérant

- la société dénommée NIMES JL, Société Civile Immobilière dont le siège est au 56 BD PEREIRE 75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 492 539 952 dont Monsieur Jacques Lucas est le gérant

- Et de la société dénommée SAINT EMILION JNL, Société Civile Immobilière dont le siège est au 56 BD PEREIRE 75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 498 341 239 dont Monsieur Jacques Lucas est le gérant

Vu la requête aux fins de détermination des modalités de vente des biens immobiliers appartenant à la société NIMES JL situés à NIMES, déposée au greffe du Tribunal de Commerce de Paris par le liquidateur judiciaire, et les motifs qui y sont exposés,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants, R642-22 et suivants et de l'article R642-29 du Code de Commerce,

Vu les dispositions des articles R322-30 à R322-38 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Vu que se trouvent dans le périmètre des actifs de cette Procédure plusieurs biens immobiliers : quatorze lots de copropriété et cinq biens immobiliers situés dans onze villes différentes,

Vu que le bien situé à NIMES (Gard), 10 rue Briconnet, est un immeuble à usage d'habitation avec dépendances et terrains attenants, ledit immeuble est divisé (sans être soumis au régime de la copropriété) en 8 appartements, 2 locaux commerciaux et une maison de gardien,

3ème rôle 

Vu que cinq des appartements et un des locaux commerciaux sont loués,

Vu l'inscription d'hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC (ADM SIP NIMES SUD),

Vu qu'à la requête du débiteur, la société IMMO CONSULTING, experts-conseils certifiés, a produit en mai 2021 un rapport d'expertise en évaluation immobilière des biens en cause, et que la conclusion était la suivante pour une vente amiable hors droits en l'état d'occupation : 1 650 000/ 1 800 000 €,

Entendu les observations du liquidateur lors de l'audience qui s'est tenue le 11 avril 2023 à laquelle M. Lucas a été dûment convoqué mais ne s'est pas présenté ni ne s'est fait représenter,


Attendu qu'aux termes de l'article L642-18 du Code de Commerce, " Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 et L. 322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente ", que " Lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de [...] liquidation judiciaire a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue " et que " Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. [...]",

Attendu que le liquidateur a indiqué n'avoir reçu aucune marque d'intérêt spontanée pour les biens immobiliers en cause,

Attendu que le liquidateur a suggéré de considérer que, compte tenu du volume important de biens immobiliers dans ce mandat, le dispositif de vente par adjudication judiciaire est pertinent car il permettra d'aligner les délais de vente dans l'intérêt de toutes les parties, car l'effet de nombre a toujours pour conséquence un allongement très important des délais de la Procédure, avec pour conséquence notamment un coût de portage des biens immobiliers non négligeable en sus des intérêts qui courent pour les créances bancaires,

Attendu qu'il est recherché, compte tenu du contexte, le meilleur équilibre entre le temps de la vente et le prix de la vente,

Attendu que l'article R642-29 du Code de Commerce permet au juge-commissaire d'autoriser le liquidateur à poursuivre simultanément la vente de plusieurs immeubles, même s'ils sont situés dans des ressorts de tribunaux judiciaires différents, et de décider si la vente de ces biens sera poursuivie devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire dans le ressort duquel chaque immeuble se trouve ou devant celui dans le ressort duquel est situé l'adresse de l'entreprise ou de l'activité déclarée par le débiteur personne physique ou le siège du débiteur personne morale,

4ème volc 

Attendu que l'adjudication judiciaire est ordonnée pour plusieurs autres biens immobiliers dépendant du périmètre de cette procédure,

Attendu qu'il semble pertinent dans ce mandat de faire venir les ventes devant le juge de l'exécution du lieu de la procédure collective, soit le Tribunal Judiciaire de Paris ce qui devrait permettre de les optimiser en touchant un public beaucoup plus large (notamment de marchands de biens),

Attendu qu'il convient néanmoins de conserver le principe de la vente par adjudication judiciaire de ces lots qui apparaît la modalité de vente la plus adaptée en l'espèce,

Attendu qu'à compter de la publication des ordonnances ordonnant l'adjudication judiciaire, la vente doit avoir lieu entre deux et quatre mois,

Attendu que le calendrier de la vente par adjudication judiciaire permet donc d'envisager de placer les audiences d'adjudication en septembre 2023 (juillet et août étant peu propices aux ventes judiciaires),

EN CONSEQUENCE

ORDONNONS la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS par le ministère de Maître Eric ASSOULINE de la SAS ETHIC ALL - ERIC ASSOULINE, avocat au Barreau de PARIS et conseil de la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS es qualité de liquidateur judiciaire de :

- Monsieur Jacques, Marie, Robert LUCAS, né le 2 décembre 1964 à TALENCE (33) demeurant Villa Izgrev en Forêt, avenue des Troènes, 62 520 LE TOUQUET-PARIS-PLAGE
- la société dénommée CHINON JL, Société Civile Immobilière dont le siège est au 56 BD PEREIRE 75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 485 243 620 dont Monsieur Jacques Lucas est le gérant
- la société dénommée NIMES JL, Société Civile Immobilière dont le siège est au 56 BD PEREIRE 75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 492 539 952 dont Monsieur Jacques Lucas est le gérant
- la société dénommée SAINT EMILION JNL, Société Civile Immobilière dont le siège est au 56 BD PEREIRE 75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 498 341 239 dont Monsieur Jacques Lucas est le gérant, des biens et droits immobiliers ci-après, désignés comme suit suivant le titre de propriété, sis à :

NIMES (GARD) 30000, 10, Rue Briconnet,
Un immeuble à usage d'habitation avec dépendances et terrains attenants connu sous le nom "HOW' COLOMB de DAUNANT, ex-hotel Foulc"

Figurant au cadastre savoir

Section	N°	Lieu dit	Surface
EZ	603	Rue Briconnet	00ha 30a 98ca

Eric Assouligne *Stéphane Gorrias*

Inventaire supplémentaire des monuments historiques

Il est précisé que suivant arrêté préfectoral, ci-dessous énoncé, en date du 30 mars 1995, ledit immeuble a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Laquelle propriété a été divisée en huit logements, deux locaux commerciaux et une maison de gardien sans mise en copropriété, savoir :

- " LOT 1 : au rez-de-chaussée et premier étage, un logement de 5 pièces principales de 292 m² : loué
- " LOT 2 : au rez-de-chaussée : un local commercial de 112 m² : loué avec le lot 10
- " LOT 3 : Au premier étage, un logement de 3 pièces principales de 116 m² avec terrasse : loué
- " LOT 4 : Au premier étage, un logement de 3 pièces principales de 99 m², loué
- " LOT 5 : Au 1er étage, un logement de 2 pièces principales de 66 m² : loué
- " LOT 6 : Au 2ème étage, un logement de 2 pièces principales de 45 m² : loué
- " LOT 7 : Au 2ème étage, un logement de 2 pièces principales de 57 m² : loué
- " LOT 8 : Au 2ème étage, un logement de 3 pièces principales de 77 m² : loué
- " LOT 9 : Au 2ème étage, un logement de 3 pièces principales de 88,36 m² : vide
- " LOT 10 : Au rez-de-chaussée, serre, jardin d'hiver, terrasse le tout d'une superficie de 273 m² : loué avec le lot 2
- " LOT 11 : une maison de gardien de 51 m² : vide

EFFET RELATIF

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à la Société NIMES JL selon acte reçu par Maître Jacques VIDAL, notaire à UZES (GARD), daté du 26/10/2006 publié au service de la publicité foncière de NIMES 1 le 1er décembre 2006, volume 2006P N°14681 RPO le 14/02/2007, volume 2007D N° 3473

EN UN LOT D'ENCHERES
SANS FACULTE DE BAISSSE

SUR LA MISE A PRIX DE : 1 000 000€ (UN MILLION D'EUROS)

AUTORISONS la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS ès qualité à faire faire, outre l'insertion légale :

- 1 annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans un journal à audience régionale au choix du liquidateur,
- 2 annonces sur Internet :
- o Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires,
- o LICITOR.

DISONS que la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS ès qualité, sera autorisé à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation.

6ème rôle BA

DISONS que la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS ès qualité, ou son délégataire, procédera à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront employés en frais privilégiés de distribution du prix ou réglés conformément aux dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce.

DISONS que les honoraires de l'avocat poursuivant, Avocat de la liquidation, dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation du bien entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2375-1° du Code Civil.

DISONS que l'huissier territorialement compétent choisi par le Liquidateur aura pour mission, conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

- Dresser le procès-verbal de description des biens susvisés,
- Vérifier les conditions d'occupation,
- Faire établir par un technicien tous les 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.

DISONS que la présente ordonnance devra, conformément aux dispositions de l'article R 642-23 du Code de Commerce être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Au dirigeant de la société NIMES JL: Monsieur Jacques Lucas, 378, avenue des Troènes 62520 LE TOUQUET-PARIS-PLAGE

- Au créancier inscrit à domicile élu: TRESOR PUBLIC - SIP NIMES SUD , domicile élu : SERVICE DES IMPOTS-DES PARTICULIERS, 15 Boulevard Etienne Saintenac - 30000 NIMES

- A la requérante : SCP BTSG², 15 rue de l'hôtel de ville, CS 70005, 92522 Neuilly Sur Seine, prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS

- A l'avocat de la liquidation : Maître Eric ASSOULINE, Avocat, 176, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Fait à PARIS, le 27 juin 2023

Guydine BRIVAL

Greffier



Olivier LICHY

Juge Commissaire




DESIGNATION

Un immeuble sis à NIMES (30000- Gard) 10 rue Briçonnet,

A usage d'habitation avec dépendances et terrains attenants connu sous le nom « HOW COLOMB de DAUNANT », ex-hôtel Foulc.

Cadastré section EZ numéro 603, pour une contenance de 30a 98ca.

7ème rôle 


Composé de 11 unités mais non soumis au régime de la copropriété :

LOT	TYPE	Nombre de Pièces
Lot 1	Résidentiel	5 pièces
Lot 2	Local commercial	1 pièce
Lot 3	Résidentiel	3 pièces
Lot 4	Résidentiel	4 pièces
Lot 5	Résidentiel	1 pièce
Lot 6	Résidentiel	2 pièces
Lot 7	Résidentiel	2 pièces
Lot 8	Résidentiel	3 pièces
Lot 9	Résidentiel	3 pièces
Lot 10	Local commercial	1 pièce
Lot 11	Maison de gardien	-

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

OBSERVATION

A l'acte acquisitif reçu par Maître Jacques VIDAL, Notaire à UZES, le 26 octobre 2006, il a été dit ce qui suit :

g. Vidal 

Inventaire supplémentaire des monuments historiques

* Il est précisé que suivant arrêté préfectoral, ci-dessous énoncé, en date du 30 mars 1995, ledit immeuble a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ainsi qu'il sera dit ci-après :

« Arrêté

Portant inscription de l'hôtel Colomb de Daunant, ex hôtel Foulc, situé 10, Rue Briçonnet à NIMES (Gard),

Sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon

Préfet de l'Hérault

Chevalier de la Légion d'honneur

Commandeur de l'Ordre national du mérite

VU la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques notamment l'article 2, modifiée et complétée par les lois des 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943 et 30 décembre 1966 et les décrets modifiés du 18 mars 1924 et n°61.428 du 18 avril 1961 ;

VU le décret n°82.390 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets de région ;

VU le décret n°84.1006 du 15 novembre 1984 relatif au classement parmi les monuments historiques ;

VU le décret n°84.1007 du 15 novembre 1984 modifié instituant auprès des Préfets de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique ;

La Commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique de la Région Languedoc-Roussillon entendue, en sa séance du 9 novembre 1994 ;

Considérant que l'hôtel Colomb de DAUNANT, ex hôtel Foulc situé 10, rue Briçonnet à NIMES (Gard), présente un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de la qualité de son aménagement intérieur et notamment de son exceptionnel jardin d'hiver, de l'intérêt du jardin avec son mur de clôture et son nymphée ainsi que du souvenir du grand collectionneur Edmond Foulc ;

Arrêté

Article 1^{er} :

Sont inscrites sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, les façades et toitures ainsi que en totalité, les pièces du rez-de-chaussée, l'escalier, le jardin, d'hiver dit la serre et le jardin y compris son mur de clôture avec le nymphée, de l'hôtel Colomb de Daunant, ex hôtel Foulc situé 10, rue Briçonnet à NIMES (Gard), figurant au cadastre section EZ, sur la parcelle n°88, d'une contenance de 34a 15ca, et appartenant en indivision à Messieurs :

COLOMB de DAUNANT Edmond Jean Williams Déparadès, né le 11 août 1909 à NIMES (Gard), Industriel en Retraite, demeurant 10 rue Briçonnet à NIMES 30000 ;

COLOMB de DAUNANT Gilbert Elie Marc Antoine, né le 23 avril 1920 à NIMES (Gard), Industriel, demeurant 10 rue Briçonnet 30000, époux de Madame Simone Chenet ;

Et à,

COLOMB de DAUNANT Alain Claude Albin, né le 16 décembre 1926 à NIMES (Gard), Industriel, époux de Mme Michèle GARNIER, demeurant ensemble 14 rue de l'Université à PARIS (7^{ème}) ;

Ceux-ci en sont propriétaires par acte dressé par Maître FLAISSIER, Notaire à NIMES (Gard), le 29 avril 1942 et clôturé le 17 novembre 1943.


Article 2^{ème} :

Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la Préfecture de région ; une ampliation certifiée conforme en sera adressée sans délai au Ministre chargé de la culture.

Article 3^{ème} :

Il sera notifié au Préfet du département, au maire de la commune et aux propriétaires intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

A MONTPELLIER,
Le 30 mars 1995 »

g. roux 

**INSCRIPTION A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE
DES MONUMENTS HISTORIQUES**

La partie ci-après indiquée de l'immeuble dont il s'agit figure actuellement à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques aux termes d'un arrêté émanant du Ministère de la Culture et de la francophonie en date du 30 mars 1985 publié au bureau des hypothèques de NIMES le 11 avril 1995 et le 15 juin 1995, volume 1995P numéro 3750.

Identification de la partie inscrite : Hôtel COLOMB de DAUNANT, ex-hôtel FOULC, situé 10, Rue Briçonnet à NIMES (Gard).

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance que toute réparation, restauration, agrandissement, démolition, construction sur la partie inscrite devront être soumises à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles.

Le VENDEUR déclare n'avoir jamais effectués de travaux sur la partie inscrite sans autorisation préalable. Il déclare également n'avoir jamais été sommé par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux sur ladite partie.

Une ampliation de l'arrêté a été remise ce jour par le VENDEUR à l'ACQUEREUR.

La présente cession sera notifiée sous quinzaine, par les soins du Notaire soussigné, aux services préfectoraux compétents.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de la société NIMES JL


L'immeuble présentement mis en vente appartient à la société NIMES JL, sus dénommée, pour l'avoir acquis étant en cours de formation, de :

Monsieur Elie Marc Antoine Gilbert COLOMB de DAUNANT, né à NIMES (Gard) le 23 avril 1920, époux de Madame Marie-Louise de KRUSENSTIERN.


Suivant acte reçu par Maître Jacques VIDAL, Notaire à UZES, le 26 octobre 2006.

Moyennant le prix principal de 1 674 067 euros, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de la Publicité de NIMES 1 le 1^{er} décembre 2006 volume 2006 P numéro 14681 repris pour ordre le 14 février 2007 sous les références 3004P01 2007D3473.

No imm role 

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

Même rôle 

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES


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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

Même rôle 

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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


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

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

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

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

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

13ème 106 

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

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

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

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

M. E. 10/12

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 poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la 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-ACQUEREURS

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 POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

15ème rôle 

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 PROPRIETE

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

16ème rôle 

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

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

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

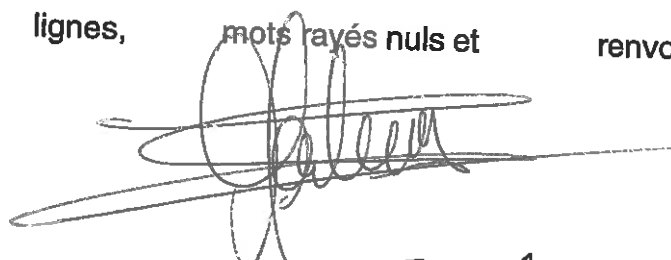
ARTICLE 24 – MISE A PRIX

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

UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €).

Fait et rédigé à PARIS, le 14 Septembre 2023
Par la SASU ETHIC ALL – ERIC ASSOULINE représentée par Maître
Eric ASSOULINE, Avocat poursuivant.

Approuvé _____ lignes, _____ mots rayés nuls et _____ renvois.


17ème rôle