

DATE DU DÉPÔT : _____

NUMÉRO DU DÉPÔT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS**, séant dite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire des dites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN SEUL LOT

Sur la Commune de SAINT PAULIEN (43350) Lieudit « Bertaud », DEUX PARCELLES de terre en mature de terrain à bâtir,

Et les constructions y édifiées ou en cours d'édification.

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES – M.J.A., Mandataires Judiciaires inscrite sur la liste nationale, demeurant 102 rue du Faubourg Saint Denis – CS 10023 – 7479 PARIS CEDEX 10, prise en la personne de Maître Lucile JOUVE, agissant en qualité de liquidateur de la société dénommée « LE PARC DE SAINT PAULIEN », SARL au capital de 10.000 euros, immatriculée sous le numéro 522 058 031 au RCS de PARIS, dont le siège social est sis 231 rue Saint Honoré – 75001 PARIS,

Exerçant une activité une promotion immobilière dont l'acquisition de terrains.

Nommée à cette fonction par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 12 FÉVRIER 2014.

Ayant pour Avocat Maître Jean-Paul PETRESCHI, SAINT LOUIS AVOCATS (A.A.R.P.I.), Avocat Associé au Barreau de Paris, demeurant 2 – 4 et 6 rue des Deux Ponts – Ile Saint Louis – 75004 PARIS (Palais : K.79). TEL. 01.44.32.07.00.

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

EN EXECUTION

D'une ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête par Monsieur Louis MARTIN, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la Société dénommée « LE PARC DE SAINT PAULIEN », en date du 18 SEPTEMBRE 2017 et d'un certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 2 OCTOBRE 2017, publiée au Service de la Publicité Foncière du PUY EN VELAY, le 24 NOVEMBRE 2017, volume 2017 S, numéro 40.

Dont le texte est ci-après annexé :



1. QUAI DE LA CORSE
75 100 PARIS CEDEX 04
0 011 00 73 73
www.tcom.com

N° Dépôt : DPO2017040553
N° Greffe : P201400392
Juge-commissaire : Monsieur Louis Martin

N° Affaire :

Mandataire judiciaire liquidateur : SELAFA MJA en la personne de Me Lucile Jouve

Affaire : SARL LE PARC DE SAINT PAULIEN

**PROCES VERBAL
Dépôt d'ordonnance**

Ce jour 19 septembre 2017 au greffe a été remise entre nos mains pour être déposée au rang de nos minutes une ordonnance Requête et Ordonnance de vente 2009 du juge-commissaire dans l'affaire sus-visée.

dont nous avons dressé le présent procès verbal.

Fait à Paris, le 19 septembre 2017.

Le Greffier



**LIQUIDATION JUDICIAIRE
SARL LE PARC DE SAINT PAULIEN**

10 JUL. 2017

201704053

**N° DU GREFFE : P201400392
N° DE DOSSIER : 21038**

**JUGE COMMISSAIRE
MONSIEUR MARTIN**

**LIQUIDATEUR
SELAF M.J.A.**

**REQUETE A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE
AUX FINS DE FIXATION DES MODALITES DE VENTE
D'UN BIEN IMMOBILIER**

La soussignée, SELAF MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES – M.J.A., Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 102, rue du Faubourg Saint Denis - CS 10023 - 75479 PARIS Cedex 10, prise en la personne de Maître Lucile JOUVE,

agissant en qualité de liquidateur de LE PARC DE SAINT PAULIEN SARL ayant pour siège social : 231 rue Saint Honoré 75001 PARIS et pour activité : Promotion immobilière dont l'acquisition de terrains .

désignée à cette fonction par jugement rendu le 12 Février 2014 par le Tribunal de Commerce de PARIS.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Qu'il reste dépendre du patrimoine de la liquidation judiciaire les biens et droits immobiliers suivants :

**Deux Parcelles distinctes
Situées
Lieudit Bertaud
43350 ST PAULIEN
Cadastrées section BE 485 (1 796 m²) et BE 488 (191 m²)**

Etant précisé que sur la parcelle cadastrée BE 485 se trouve un local commercial à usage de restaurant en cours de construction et inachevé d'une surface de 340.46 m².

La parcelle BE 488 se situe à l'opposé en bord de canal .

Ces biens appartiennent à la société P.S.P aux termes de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte reçu le 21 et 28 octobre 2011 par Maître GIMBERT , notaire à VOREY (HAUTE LOIRE) de la Communauté de Communes des Portes d'Auvergne moyennant le prix de 7 948 € H.T publié au service de la publicité foncière LE PUY EN VELAY , le 21/12/2011 , volume 2011 P n ° 11509.

Il est à préciser que les parcelles seront cédées ensemble bien que distinctes.

OCCUPATION

Les parcelles sont libres de toute occupation .

SITUATION HYPOTHECAIRE :

Les biens et droits immobiliers sont grevés d'inscriptions suivantes valides au jour de l'établissement de la présente requête prises au profit de

- BETF (hypothèque judiciaire publiée le 22/11/2013 – VOLUME 2013 V 2528 pour garantie de la somme de 16 120.68 € ayant effet au 19/11/2023)
- TRESOR PUBLIC (TRESORERIE MONISTROL) (hypothèque légale publiée le 17/01/2014 – VOLUME 2014 V 130 pour garantie de la somme de 54 491.46 € ayant effet au 13/02/2024 et et hypothèque légale publiée le 17/01/2014 – VOLUME 2014 V 130 rectifiée selon bordereau publié le 02/06/2014 – VOLUME 2014 V 1234 pour garantie de la somme de 48 084 € ayant effet au 14/01/2024).

OBSERVATIONS :

Une estimation a été réalisée le 11 avril 2017 par le Cabinet GP désigné par ordonnance en date du 26 mars 2014.

La valeur retenue pour les deux parcelles se situe entre 100 000 € et 110 000 € en cas de cession amiable et si vente aux enchères publiques la mise à prix pourrait être fixée à 35 000€.

Qu'aux termes de l'article L 621-9 du Code de Commerce, le Juge Commissaire est chargé de veiller au déroulement rapide de la procédure et à la protection des intérêts en présence,

Qu'il y a lieu d'envisager la réalisation de ces droits et biens immobiliers et fixer les modalités de vente de ces derniers, conformément aux dispositions de l'article L 642-18 du code de commerce

Qu'il est de l'intérêt de la procédure collective que les parties soient convoquées pour les entendre en leurs observations afin que toutes les solutions de vente puissent être envisagées.

C'est pourquoi l'Exposante sollicite qu'il vous plaise, Monsieur le Juge-Commissaire de bien vouloir :

Vu les dispositions des articles L 621-9, L 642-18 et R 642-22 du code de commerce,

Convoquer à votre audience les personnes suivantes :

- **La SELAFA MJA prise en la personne de Me Lucile JOUVE,
Et son conseil Maître Jean-Paul PETRESCHI, membre de SAINT LOUIS AVOCATS
(A.A.R.P.I) demeurant 2 à 6 rue des Deux Ponts à PARIS IV ème,**
- **LE PARC ST PAULIEN
Représentée par Dominique BRASSARD - Chemin du Riou - 42510 NERVIEUX.**
- **La société BETF Lieudit La Guilloche - 42130 MONTVERDUN.**
- **LE TRESOR PUBLIC (TRESORERIE MONISTROL)
Quartier des roches - CS 90008 - 43120 MONISTROL SUR LOIRE.**

en vue de statuer sur les modalités de vente des biens et droits immobiliers dont s'agit.

ET CE SERA JUSTICE.

Fait à Paris, le 6 Juillet 2017

Pour la SELAFA M.J.A.,
Lucile JOUVE



RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1965 AU 06/02/2015

N° d'ordre : 19	Date de dépôt : 21/12/2011	Référence d'enlèvement : 2011P11509	Date de l'acte : 28/10/2011
Nature de l'acte : VENTE			
Rédacteur : NOT GIMBERT JEAN LOUIS / VOREY/ARZON			

Disposition n° 1 de la formalité 2011P11509 : Division de parcelle

Immeuble Mère				Immeuble Filles							
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
SAINT-PAULIEN		BE	483			SAINT-PAULIEN	BE	484 à 488			
							BE	499			

Disposition n° 2 de la formalité 2011P11509 : Vente après division

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES D'AUVERGNE	244 300 240
Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
2	LE PARC DE SAINT PAULIEN	522 058 031

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Volume
2	TP	SAINT-PAULIEN	BE 485
			BE 488

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Teauyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 8.851,16 EUR

N° d'ordre : 20	Date de dépôt : 30/12/2011	Référence d'enlèvement : 2011P11934	Date de l'acte : 19/12/2011
Nature de l'acte : VENTE			
Rédacteur : SCP LLAUZE Gilbert / CERET			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1965 AU 06/02/2015

Disposition n° 1 de la formalité 2013P6003 :

Disposant, Donateur	
Numéro	Date de naissance ou N° d'identité
2	522 058 031
Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	Date de naissance ou N° d'identité
1	25/11/1969

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	SAINT-PAULIEN	BE 489		
:			BE 492		36

DI : Droits Incirvis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TB : Tenyer TP : Tous propriétés TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 228.000,00 EUR

N° d'ordre : 28	Date de dépôt : 22/11/2013	Référence d'enlèvement : 2013V2528	Date de l'acte : 27/09/2013
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE			
Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE COMMERCE / PARIS			
Domicile élu : St Etienne SCP MATHIEU huissiers justice associés			

Disposition n° 1 de la formalité 2013V2528 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE

Créanciers	
Numéro	Date de Naissance ou N° d'identité
:	423 203 314

lieudit la Guibode - 42130 NONNEVILLE

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1965 AU 06/02/2015

Disposition n° 1 de la formalité 2013V2528 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE

Propriétaire Immeuble / Coentre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	LE PARC DE SAINT PAULIEN	522 058 031	
Immeubles			
Prop.Immu/Coentre	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		SAINTE-PAULIEN	BE 485
			BE 488
			Volume
			Lot

Montant Principal : 16.120,68 EUR
Date extrême d'effet : 19/11/2023

Disposition n° 2 de la formalité 2013V2528 : REJET Partiel pour les immeubles BE 489 et 492 à St Paulien
FORMALITE EN ATTENTE

N° d'ordre : 29	Date de dépôt : 17/12/2013	Référence de dépôt : 2013DI4063
Nature de l'acte : CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 20/06/2011 Vol 2011P N° 5414		
Rédacteur : /		

Disposition n° 1 de la formalité 2013DI4063 : VENTE du 18/05/2011 M° LLAUZE notaire à Ceret (66)

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
2	PARC DE SAINT PAULIEN	522 058 031	
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
1	BELARFAOUI	22/06/1975	
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
			Volume
			Lot

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1965 AU 06/02/2015

Disposition n° 1 de la formalité 2013D14063 : VENTE du 18/05/2011 M° LLAUZE notaire à Ceret (66)

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
I	TP	SAINTE-PAULIEN	BE 489 BE 492		52

DI : Droits indivis CO : Constructions DO : Domainier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PB : Preneur FI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 231.500,00 EUR

Complément : Erreur du service en ce qui concerne la désignation de l'immeuble vendu (assise de copropriété BE 489 et 492).

N° d'ordre : 30	Date de dépôt : 17/01/2014	Référence d'enlèvement : 2014V130	Date de l'acte : 14/01/2014
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR			
Rédacteur : ADM TP MONISTROL/LOIRE / MONISTROL/LOIRE			

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 31	Date de dépôt : 20/02/2014	Référence d'enlèvement : 2014V413	Date de l'acte : 13/02/2014
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE			
Rédacteur : M MATHIEU/SALICHON-MATHIEU / SAINT ETIENNE			
Domicile élu : SAINT ETIENNE en l'étude			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1965 AU 06/02/2015

Disposition n° 1 de la formalité 2014V413 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes				
	SOCIETE DES CAFES CHAPUIS-AU NEGRILLON				
	Date de Naissance ou N° d'identité				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes				
1	PARC DE SAINT PAULIEN				
	Date de Naissance ou N° d'identité				
	522 058 031				
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		SAINT-PAULIEN	BE 489		
			BE 492		

Montant Principal : 54.491,46 EUR
Date extrême d'effet : 13/02/2024

Complément : En vertu d'un jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal de Commerce de Perpignan le 26/3/2013

N° d'ordre : 32	Date de dépôt : 02/06/2014	Référence d'enlissement : 2014V1234	Date de l'acte : 26/05/2014
	Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 17/01/2014 Vol 2014V		
	N° 130		
	Rédacteur : ADM TP MONISTROL/LOIRE / MONISTROL/LOIRE		
	Domicile élu : MONISTROL/LOIRE en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 2014V1234 : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	TRESOR PUBLIC
	Date de Naissance ou N° d'identité
Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Désignation des personnes
1	LE PARC DE SAINT PAULIEN
	Date de Naissance ou N° d'identité
	522 058 031

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1965 AU 06/02/2015

Disposition n° 1 de la formalité 2014V1234 : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR

Immeubles			
Prop. Jeun/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	SAINT-PAULIEN	BE 485	
	SAINT-PAULIEN	BE 488	
	SAINT-PAULIEN	BE 489	
	SAINT-PAULIEN	BE 492	
			1 à 11
			13 à 18
			22 à 23
			25
			27 à 33
			37 à 47
			60 à 63

Montant Principal : 48.084,00 EUR
Date extrême d'effet : 14/01/2024

Complément : Taxe d'urbanisme émise et rendue exécutoire par permis de construire municipal PC 04321609P0018.
Bordereau rectificatif en régularisation de rejet portant notamment sur la désignation des immeubles grevés dont il convient de soustraire le lot 36 de BE 489 et 492.

N° d'ordre : 33	Date de dépôt : 24/06/2014	Référence d'enlèvement : 2014V1376	Date de l'acte : 23/06/2014
Nature de l'acte : RENOUELEMENT D INSCRIPTION de la formalité initiale du 28/11/2012 Vol 2012V N° 2686			
Rédacteur : SCP GONON PHILIPPE / ST ETIENNE CEDEX 1			
Domicile élu : ST ETIENNE CEDEX 1 en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 2014V1376 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE EN RENOUELEMENT

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	HAMMOUCHE/HADJARA
	Date de Naissance ou N° d'identité
Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Désignation des personnes
1	LE PARC DE SAINT PAULIEN
	Date de Naissance ou N° d'identité
	522 058 031

Suivi par N° 21039

CABINET GP
EXPERTISES
BÂTIMENT - IMMOBILIER - ENVIRONNEMENT

7, RUE LOUIS BLANC
93400 SAINT OUEN

LIEU DIT LAFFITE
31910 LAPEYRERE

Tél : 01.41.06.04.16
Info@cabinetgp.com

SELAF M.J.A.
Mandataires Judiciaires
102, rue du Fbg St Denis CS 10023
75479 PARIS cedex 10

Lapeyrère, 11 avril 2017

Vos Références : LJ
~~Nos Références~~ : MJA / Liquidation PARC SAINT PAULIEN
AFFAIRE : Restaurant

Dossier suivi par Pierre GODEL

Cher Maître,

Nous vous prions de trouver ci-joint le rapport d'évaluation dans l'affaire citée en référence en un exemplaire original, dont nous adressons directement un exemplaire à votre Conseil, le Cabinet SAINT LOUIS AVOCAT, et un au Juge-Commissaire.

Vous en souhaitant bonne réception et vous remerciant de votre confiance,

Restant à votre entière disposition,

Nous vous prions d'agréer, Cher Maître, l'expression de nos sentiments dévoués.

CABINET GP



CABINET GP

EXPERTISES

BÂTIMENT - IMMOBILIER - ENVIRONNEMENT

7, RUE LOUIS BLANC
93400 SAINT OUEN

LIEU DIT LAFFITE
31310 LAPEYRERE

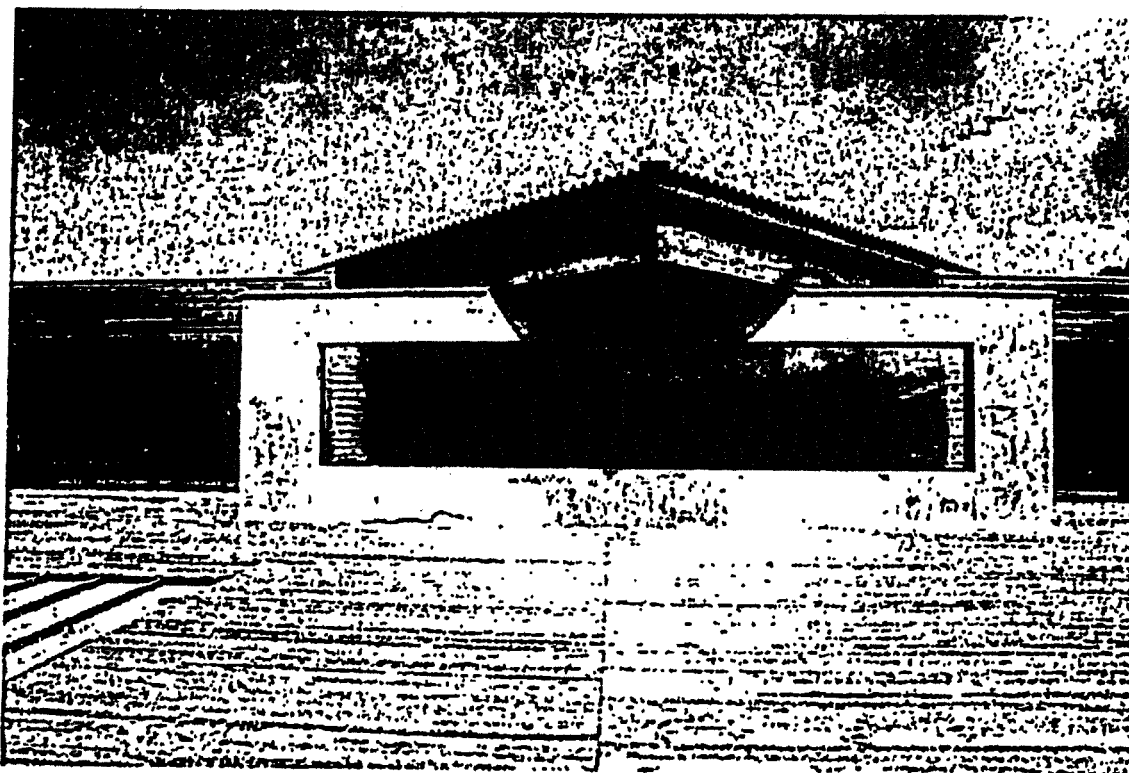
Maître JOUVE
Mandatire Judiciaire
SELAF MJA
CS 10023
102, rue du Fbg St-Denis
75479 PARIS CEDEX 10

V/REF. U

N/REF. MJA / U PARC DE SAINT PAULIEN

AFFAIRE : Le Chaland - Berthaud à Saint Paulien (43350)

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIÈRE



Le Parc de Saint Paulien
43350 SAINT PAULIEN

SOMMAIRE

- 1 - Présentation – page 3
- 2 – Situation – page 4
- 3 –Descriptif du bien immobilier - Etat des locaux – page 7
- 4– Copropriété page 13
- 5- Urbanisme - Cadastre page 14
- 6- Estimation – page 17

ANNEXES

- A- Statistiques de l'immobilier local et annonces immobilières - page 20*
- B- Ordonnance de désignation - page 25*

1. PRÉSENTATION

Par jugement le Tribunal de Commerce de Paris du 12 Février 2014, il a décidé la mise en liquidation judiciaire de la société Sarl SAINT PAULIEN, sous la tutelle de Maître JOUVE, Mandataire judiciaire de la Selafa MJA.

Suite à notre estimation du Parc de Saint Paulien, rapport du 25 avril 2014 il a été identifiée deux nouvelles parcelles cadastrales : BE 485 et BE 488 sur lesquelles sont bâties un local commercial à usage de restaurant, objet du présent rapport complémentaire.

A ce jour, malgré la cession de l'ensemble des chalets, aucun travaux n'a repris sur le parc Immobilier. Cette situation ne permettra pas de valoriser à sa juste valeur le présent local commercial objet de l'expertise, d'autant que le fond de commerce est à créer.

Le Cabinet GP a été désigné es qualité d'Expert Immobilier par Mr Martin, Juge-Commissaire, afin d'identifier et d'évaluer les biens immobiliers dépendant de cette liquidation judiciaire selon ordonnance notifiée le 26 Mars 2014.

Ces parcelles ont été acquises en 2011 pour un prix de 7.948 € de la Communauté de Communes des Portes d'Auvergne.

Aucun élément du présent rapport ne peut être utilisé de façon partielle sans l'accord explicite et préalable de notre Cabinet.

2. SITUATION - ENVIRONNEMENT

La ville de Saint Paulien se situe à une quinzaine de kilomètres au nord du Puy en Velay, capitale de la Haute Loire, située à mi-chemin entre Clermont Ferrand (environ à 100 km au sud est) et Saint Etienne (environ 75 km au sud ouest), en plein coeur de l'Auvergne et non loin des gorges de l'Allier.

Cette ville comprenait 2.417 habitants au dernier recensement de 2011.

a proximité immédiate du site, nous trouvons 60 chalets en ossature bois prévus dans le cadre d'une création d'un ensemble immobilier voué à des résidences de tourisme. a ce jour, ce chantier est arrêté et ne permet pas d'exploiter le fond en phase optimale (vue sur la résidence glauque).

De l'autre côté du canal, à moins de 100 mètres, il existe déjà un petit restaurant, dont le dimensionnement et la nature est sans comparaison possible (beaucoup plus petit que celui objet de notre expertise).

Nous avons constaté qu'il était fermé lors de notre passage in situ le 4 avril dernier, faisant preuve que même en période de vacances scolaires il n'est pas ouvert. Il s'agit plus d'un snack que d'un restaurant à proprement parler.

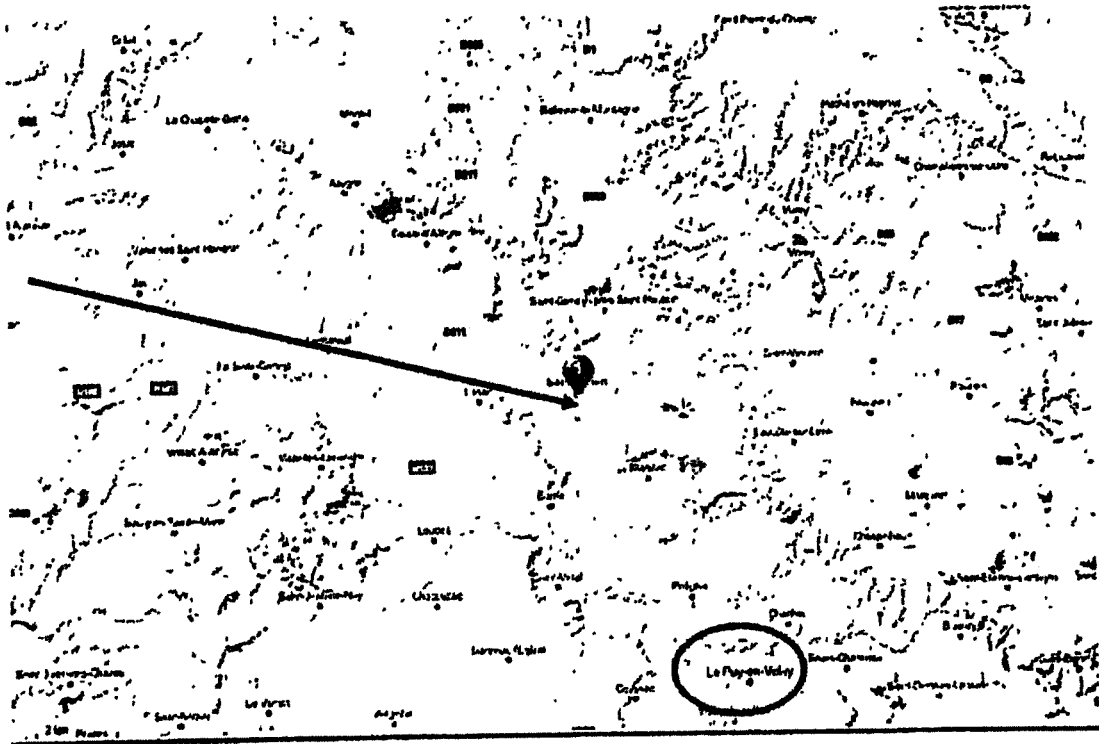
Le Parc de Saint Paulien se situe en périphérie du village, sur l'aire de base de loisir comprenant une piscine, un centre sportif, un étang, un restaurant...

Vous trouverez ci-après un plan de situation géographique.

Nous pouvons considérer que l'emplacement du site est pleine de potentiel, mais dont le temps de mise en route est aléatoire avant que l'exploitant du fond de commerce puisse le viabiliser.

Nous réfléchissons donc en valeur d'investissement avec une perte de l'ordre de 5 années pour inciter un investisseur à ce placement immobilier et économique.

a) Plan de Situation géographique





Vues sur la base de loisir "centre aquatique"



3. DESCRIPTIF DU BIEN IMMOBILIER

ETAT DES LIEUX

Désignation du bien Immobilier :

DÉSIGNATIONS	SURFACES
<i>Salle</i>	248,00 m ²
<i>Cuisine</i>	27,40 m ²
<i>Sanitaires</i>	11,87 m ²
<i>Local technique</i>	4,60 m ²
<i>Plonge</i>	2,80 m ²
<i>Légumerie</i>	10,48 m ²
<i>Réserve</i>	16,68 m ²
<i>Dégagements</i>	9,48 m ²
<i>Pièce 1</i>	2,20 m ²
<i>Pièce 2</i>	2,35 m ²
<i>Pièce 3</i>	4,60 m ²
TOTAL	340,46 m²

Etat des locaux:

Le local est clos et couvert, hormis le vandalisme sur certaines baies vitrées qui obligent à des reprises de travaux. Nous notons la présence d'une terrasse extérieure partiellement couverte permettant de profiter des extérieurs.

L'intérieur est distribué par des cloisons pour délimitation des pièces, parfaitement exploitables et dont les proportions rendent le local parfaitement exploitable.

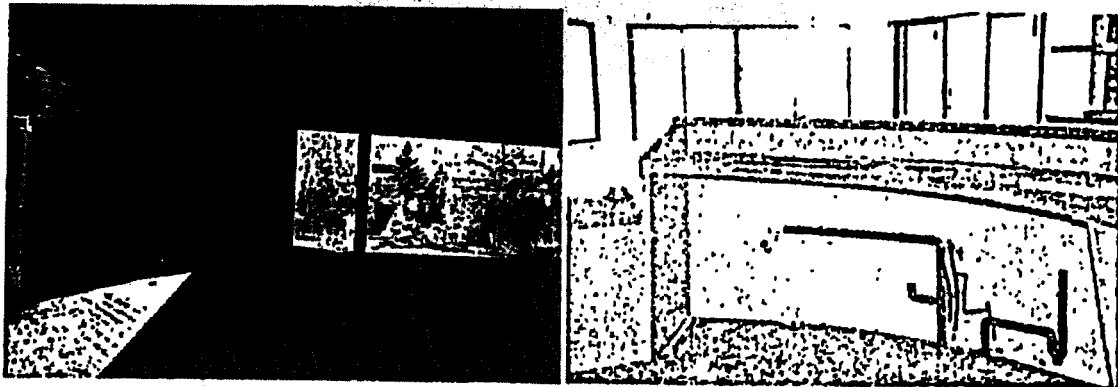
Il s'agit d'une structure avec ossature bois (poteaux, charpente...).

Les réseaux des fluides en électricité et eau ont été tirés. Aucun équipement n'est sur place : vasques de lavabo, robinetterie, tableau électrique...

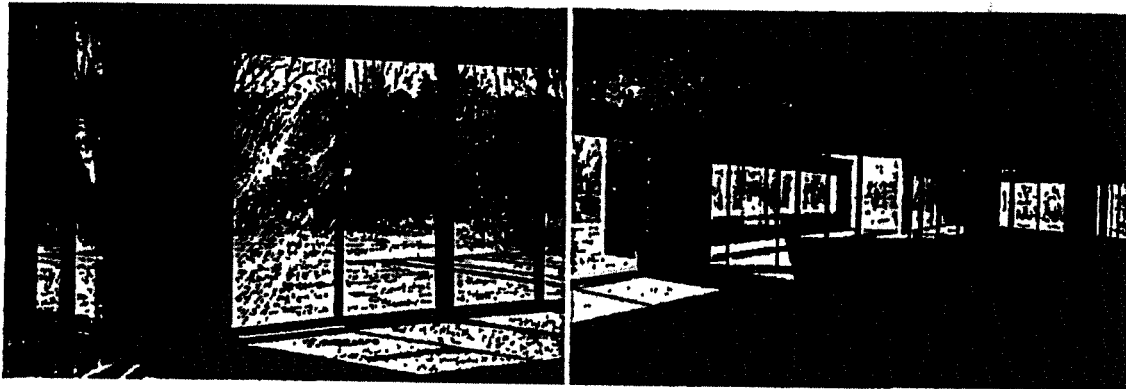
Certaines dégradations obligeront à des reprises (faux-plafond de la salle de restaurant, retrait de certains revêtements de sol extérieur, baies vitrées...).



Extérieurs partiellement couverts avec dégradations par manque de planchers par endroits.



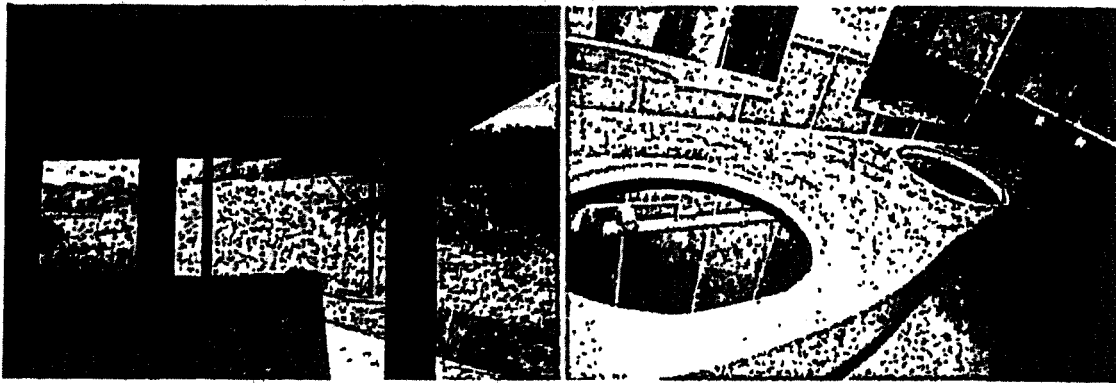
*Réseau tiré au comptoir de la salle.
Aucun équipement présent*



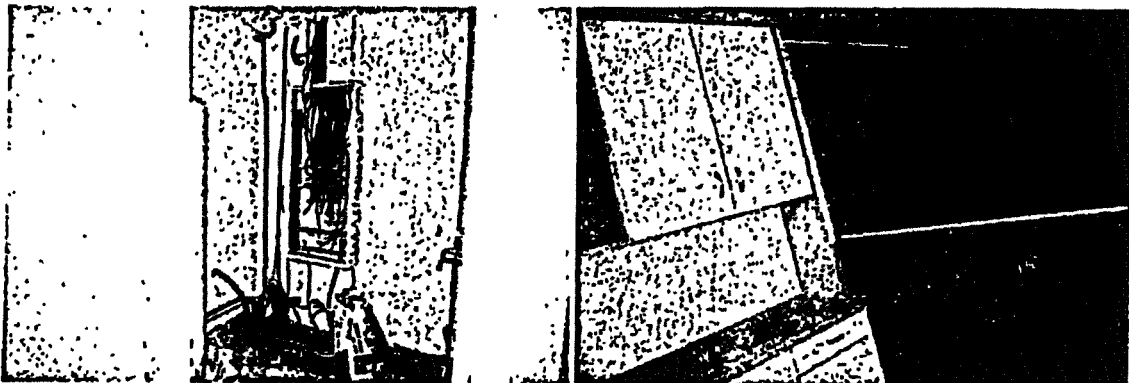
Salle dont une baie vitrée caillassée.



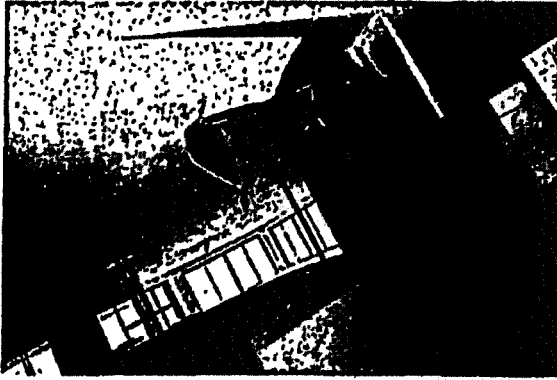
Dégradation ponctuelles du faux-plafond de la salle de restaurant



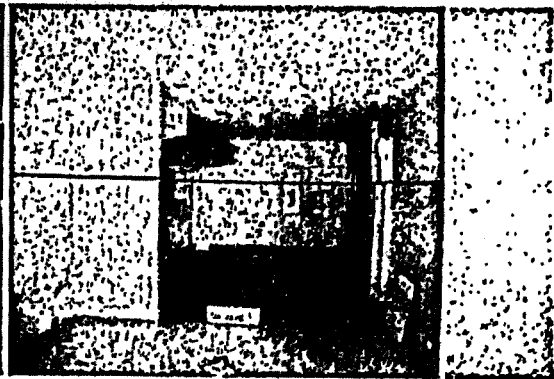
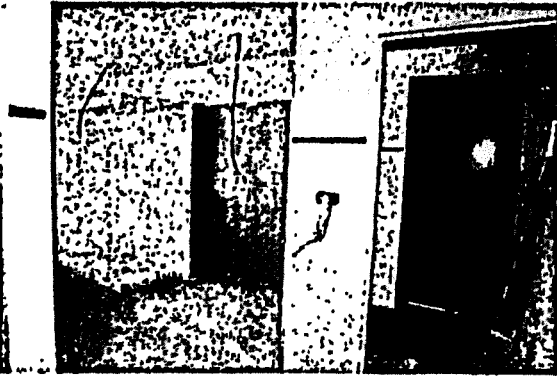
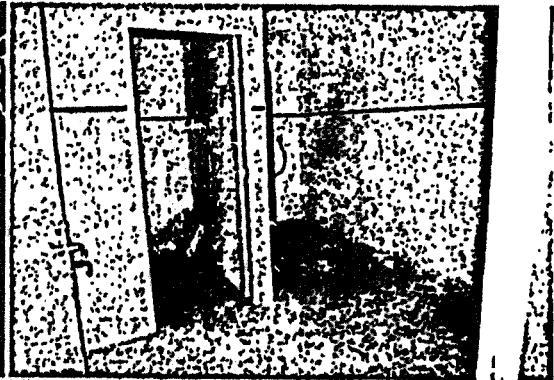
Sanitaires sans équipements finalisés



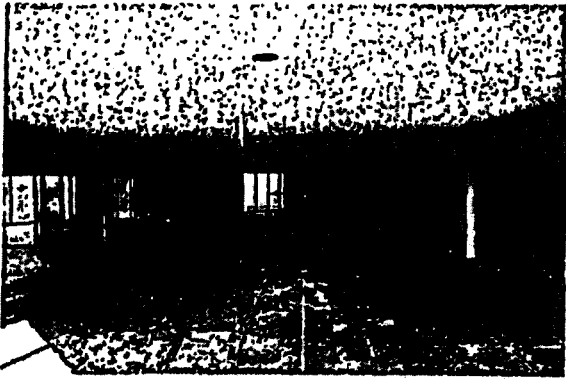
Local technique



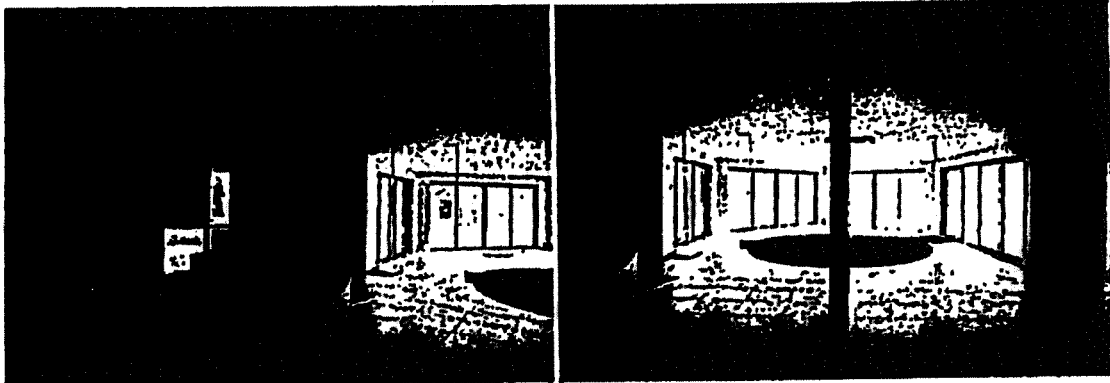
Salle



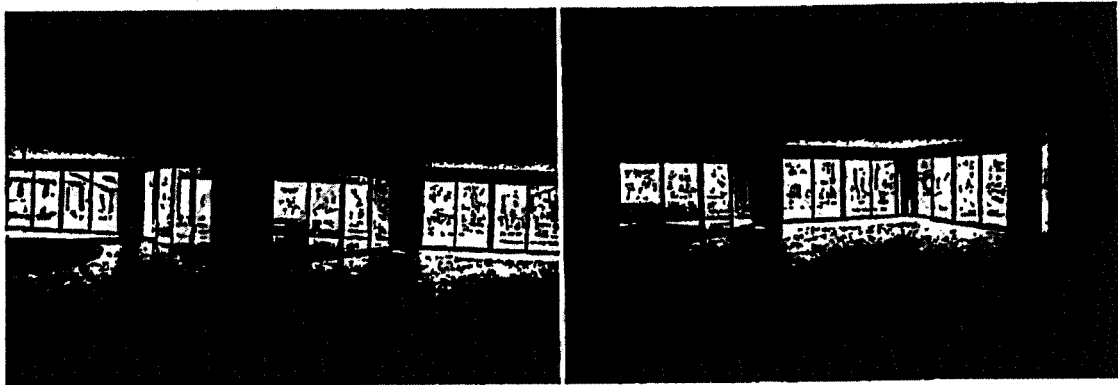
Espaces cuisine



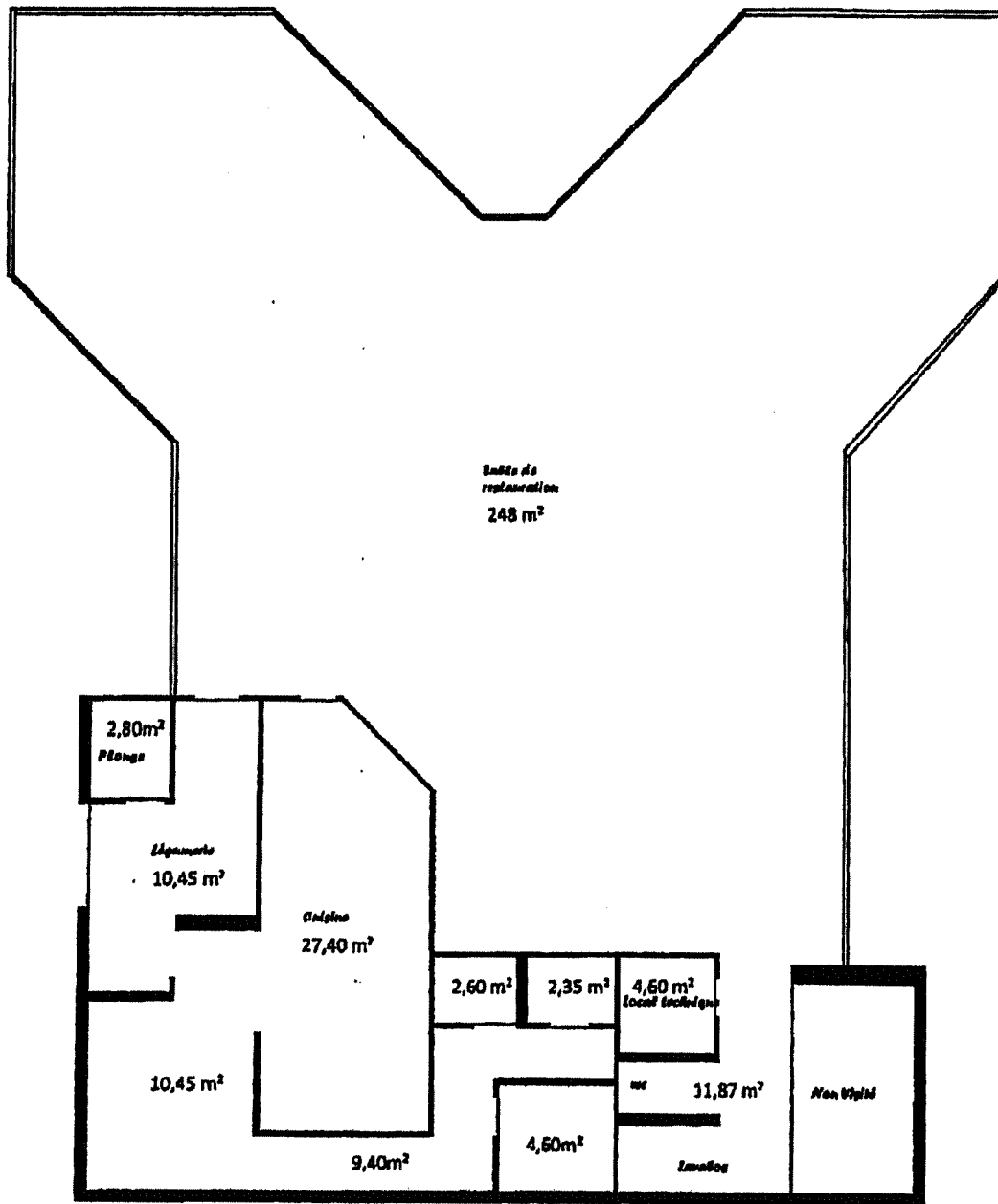
Salle



Salle de restaurant



Compte tenu de l'état des locaux, nous prévoyons les finitions pour un coût de l'ordre de 250 €/m² pour reprise et finitions du second oeuvre, soit un budget à déduire à la valeur immobilière de l'ordre de 75.000 €.



4. COPROPRIÉTÉ

Le restaurant ne fait pas partie de la copropriété objet de la promotion et dont les travaux ne sont pas achevés. Il est donc indépendant juridiquement, même si l'avancement des travaux est seul susceptible de revaloriser le fond de commerce et le local commercial, objet du présent rapport.

5. URBANISME - CADASTRE

Cadastre :

Il existe deux parcelles distinctes, dont l'une en bord de canal dont la forme de la parcelle, sa surface et sa situation empêche toute exploitation et implantation.

Parcelles :

BE 485 pour une surface cadastrale de 17 ares et 96 centiares soit 1.796 m²

BE 488 pour une surface cadastrale de 1 are et 91 centiares soit 191 m²

Urbanisme :

Le chantier a été interrompu depuis juillet 2013.

Le local commercial est considéré comme bâti malgré les travaux de finition à prévoir du en grandes parties à des dégradations multiples.

Nous ne considérerons donc aucun impact sur les conditions du Plan Local d'Urbanisme, l'implantation ne permettant pas de construction supplémentaire.

Nous retiendrons donc les surfaces bâties comme unique source d'actif Immobilier.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 sur 1

ANNUAL MAJ		02/08		02/08		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		RELEVÉ COMPTABIL		-481	
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €	
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €	
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €	
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €	

ANNUAL MAJ		02/08		02/08		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		RELEVÉ COMPTABIL		-481	
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €	
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €	
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €	
SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €		SARL AU CAPITAL DE 15.000,00 €	

Service Document Calcul des Formulaires Fiscaux Page 1

Département :
HAUTE LOIRE
Commune :
SANT-PALLAÏEN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

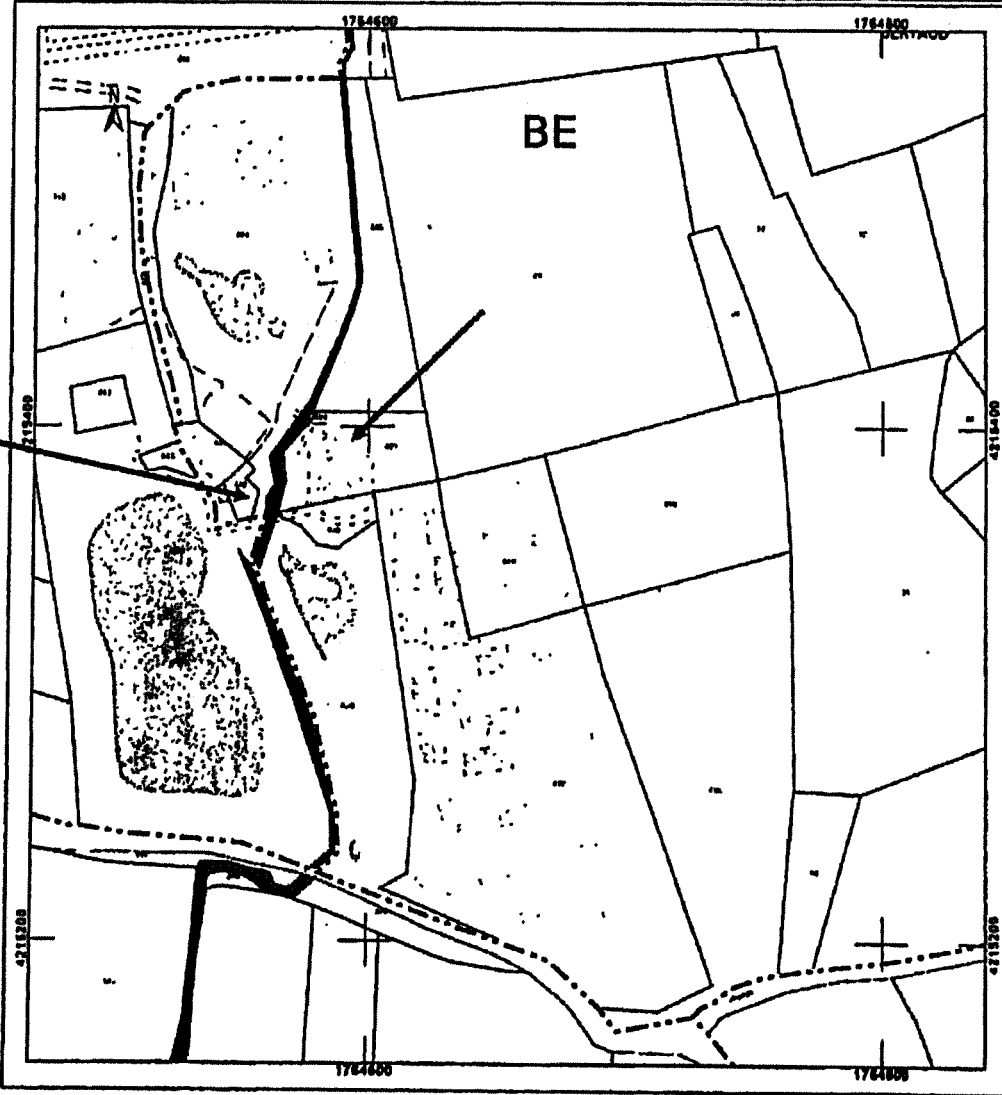
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est joint
par le centre des impôts foncier suivant :
Le Puy en Velay
1 Rue Alexandre Terrasson BP 10942
43012
43012 Le Puy en Velay Cedex
tél 04 71 09 83 30 - fax 04 71 09 83 37
ed@le-puy@dgfp.finances.gouv.fr

Section : **BE**
Feuille : **00 BE 01**
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/3000
Date d'édition : **05/04/2014**
(niveau hectare de Paris)
Coordonnées en projection : **RGF93CC45**
02012 Ministère de l'Économie et des
Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



6. ESTIMATION

La surface du local commercial est de 340,46 m².

Le prix de l'immobilier sur le secteur est de l'ordre de 1.100 €/m², valeur très proche des coûts de toute construction récente.

Nous constatons une très faible offre immobilière sur le secteur de Saint Paulien et plus généralement sur le département de la Haute-Loire en matière commerciale.

Le projet immobilier d'origine prévoyant un attachement de ce local à l'existence de la base aquatique d'une part, et sur l'implantation d'une résidence de tourisme de 60 chalets pour les périodes de vacances.

Il est donc très délicat d'apprécier à sa juste valeur ledit local commercial par manque d'éléments de comparaison.

Nous retiendrons donc une valeur de réalisation (coût de construction du bâti, moins le coût des travaux à prévoir); une valeur théorique du potentiel d'un tel fond de commerce (à déduire cinq années de rentabilité selon explications signalées dans la partie 2 - situation - environnement) et une valeur de terrain non constructible avant de définir une valeur d'usage en l'état.

Rien n'empêche, une fois l'achat effectué d'ouvrir le restaurant, mais son environnement n'est pas porteur actuellement.

DÉSIGNATION	VALEUR	DÉDUCTIONS À PRÉVOIR	TOTAL
Valeur de réalisation	375.000 €	75.000 €	300.000 €
Terrain agricole	5.000 €	-	5.000 €
Fond de commerce	100.000 €	50.000 €	50.000 €

Aussi compte tenu de ces éléments, pour le moins disparates, et de la situation juridique et immobilière particulière, il nous semble important de pondérer chacune de ses valeurs pour leur donner sens et rester dans une approche financière acceptable pour un investisseur, raison pour laquelle sur chacune de ces valeurs potentielles nous avons déjà appliqué ci-dessus des ratios de réduction de prix (travaux de réfection ou perte de rentabilité dans la création d'un fond de commerce) afin de lever les critères dévalorisants.

$$300.000 + 5.000 + 50.000 = 355.000 \text{ €} / 3 = 118.333 \text{ €}$$

Ainsi il nous semble que l'actif immobilier dépendant de la liquidation judiciaire LE PARC DE SAINT PAULIEN, consistant en deux parcelles de terrain sur l'une desquelles il y a un local commercial n'ayant jamais été ouvert, pourrait raisonnablement s'évaluer entre 100.000 € (cent mille euros) et 110.000 d'euros (Cent dix mille euros), somme permettant selon nous aux investisseurs de trouver une rentabilité financière et ne dévalorisant pas de façon exagérée cet actif immobilier en vue de rembourser les créanciers et autres intervenants sur les frais de procédure engagés par la liquidation judiciaire.

En cas de mise en vente aux enchères publiques, il conviendrait, afin d'intéresser les acquéreurs potentiels de faire une mise à prix assez basse de l'ordre de 35.000 €.

Fait à Lapeyrière, le 11 Avril 2017

CABINET GP

CABINET GP Associés

Enseigne GP

~~Siège social : 7, rue Louis Blanc - 93400 SAINT OUEN~~

~~Esc. secondaire : Haudit Laite - 93130 LAPEYRIERE~~

RCS Bobigny - 352 447 734 00042

Info@cabinetgp.com

Aucun élément du présent rapport ne peut être utilisé de façon partielle sans l'accord explicite et préalable de notre Cabinet.

ANNEXE

*A - Statistiques de l'immobilier local et
annonces immobilières*

*B - Ordonnance de désignation par le
Tribunal de Commerce de Paris*

A- Statistiques de l'immobilier local + annonces

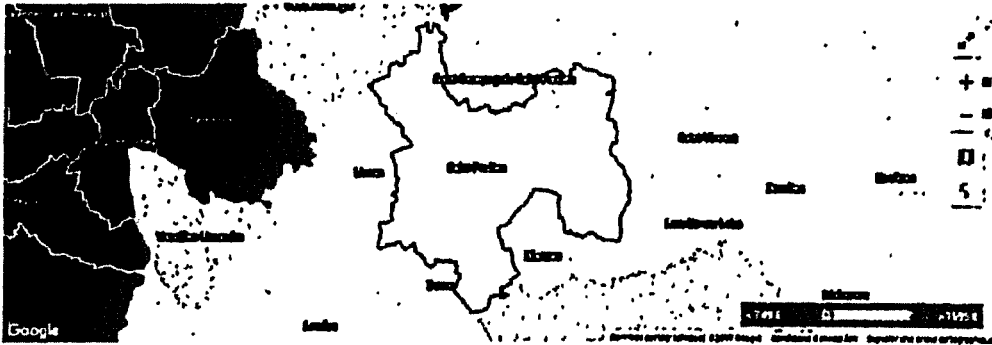
1 Prix Immobilier Saint-Paulien (43350)

	Prix m2 bas	Prix m2 moyen	Prix m2 haut	Evolution des prix depuis 1 an	
Prix m2 maison prix de référence 31m2	500 €	1 126 €	1 430 €	+0,7%	
Loyer mensuel / m2 prix de référence 40m2	46 €	5,9 €	70 €		Nb. d'acheteurs actifs pour un bien en vente (TL) 0,4
					Part des ménages résidents pouvant acheter 60 m²
					Délai de vente moyen 40 jours

ESTIMER MON BIEN EN LIGNE

FAIRE EVALUER MON BIEN PAR DES AGENCES

Exploitation de prix d'immobilier en France 2017. Prix exprimés en €/m². Prix de référence.



Le marché immobilier à Saint-Paulien (43350)

Le prix de référence de l'immobilier d'habitation sur la ville de Saint Paulien est compris entre 1086 à 1140 €/m²

A propos de Saint-Paulien (43350)

Population

2 398 habitants

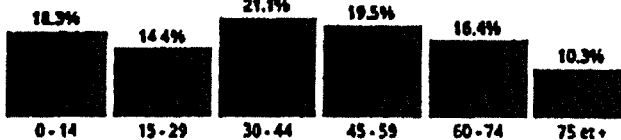
Familles

308 sans enfant

Statut marital

697 célibataires

Âges



Source : INSEE - Recensement 2009.

Logement

49,2% hommes

320 avec enfants

1 000 mariés

Revenus

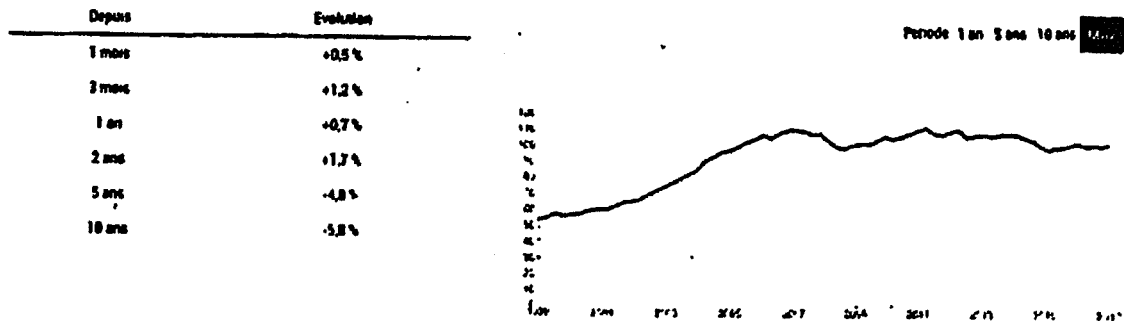
50,8% femmes

48 monoparentaire

71 divorces

2 Evolution du prix de l'immobilier à Saint-Paulien

Indices d'évolution des prix en Haute-Loire



Nous notons une légère reprise des cours de l'immobilier depuis deux ans sur le secteur.

Restaurant

Prix de cession 112 000 €

63000 Clermont-Ferrand

Bar-Restaurant d'environ 150m² constitué d'une salle de bar, d'une salle de restaurant pouvant accueillir environ 100 personnes. Clientèle fidèle. Ouvert tous les jours de 7H à 15H (pas le vendredi et...)

CABINET D'AFFAIRES M... CONTACTER ☎ TÉLÉPHONE @ SITE WEB DU PRO



Restaurant

Prix de cession 215 000 €

63000 Clermont-Ferrand

Bar-tabac-pressé de quartier, à proximité de plusieurs commerces. Le bar possède une grande salle de bar + une terrasse privative. Affaire idéale pour un couple. La partie privative se compose d'un appartement.

CABINET D'AFFAIRES M... CONTACTER ☎ TÉLÉPHONE @ SITE WEB DU PRO



Restaurant

Prix de cession 100 800 €

63000 Clermont-Ferrand

Cet établissement avec une clientèle de cadres supérieurs travaillant à proximité préserve une grande qualité de vie. Disposant de 50 couverts il a un petit loyer mensuel de 500€. Fermé tous les week-ends...

CABINET D'AFFAIRES M... CONTACTER ☎ TÉLÉPHONE @ SITE WEB DU PRO





Restaurant

Prix de cession 664 800 €

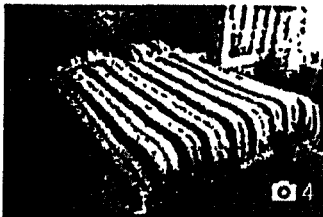
63000 Clermont-Ferrand

Agglomération de CLERMONT FERRAND (63) ouverte FDC de Restauration sur 556 m². Ce bien en parfait état et bénéficiant d'un bon emplacement est composé au rez-de-chaussée par 1 grande salle de restaurant.

ORTEGA Jean-François

CONTACTER

TELEPHONE



Hôtel

Prix de cession 80 000 €

63000 Clermont-Ferrand

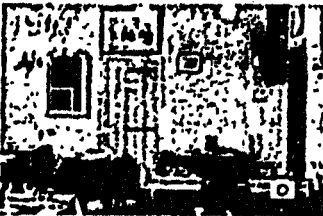
Idéal couché de vie. Salle de séminaire. Prévoir des valeurs d'adéquation. L'Hôtel gîte des touristes est situé à Vollore-Mâcongne en Auvergne, à 40 km de Clermont-Ferrand. Offre une vue sur la rd. 63.

CABINET D'AFFAIRES M...

CONTACTER

TELEPHONE

SERVICES DU MO



Restaurant

Prix de cession 125 000 €

63000 Clermont-Ferrand

Affaire idéale pour un couple dont un en cuisine. Possibilité de développer en proposant des soirées Altern. 04. Salle de restaurant avec capacité de environ 40 couverts. Licence IV inexistante.

CABINET D'AFFAIRES M...

CONTACTER

TELEPHONE

SERVICES DU MO





Boutique, Berne
20 000 €

Village Haute-Loire, bon emplacement pour un
café bar restaurant Licence

Lyon Immobilier

Contactez-nous

Téléphone

Boutique
20 000 €
à partir de 80 € / mois

Mettre en favoris

Envoyer

Partager

Imprimer

Description de Boutique à Berne

Village Haute-Loire, bon emplacement pour ce café bar restaurant Licence FV situé sur une
route passante. Salle du bas 32 couverts + terrasse extérieure. A l'étage salle avec 60 couverts
possibles. 2 grands parkings. Bonne visibilité. Restauration familiale. Possibilité de louer
l'habitation au-dessus. Le tout en bon état - aucuns travaux. Matériel professionnel four à
Pizzas, tirasse à bières, la ré-vellette, congelateur... État impeccable. Opportunité à saisir !

À propos du prix

undefined

Vous désirez en savoir plus ? [Contactez l'Agence](#) [Téléphone](#)

N°1 : 17252895LG

Services

Déménagement	Vous Déménagez ?		✓
Accès internet	Voilà ! : très bon débit		✓
Energie	Entre 2220 et 2120€ TTC/an	Selectra	✓
Crédit immobilier	Ce bien à partir de 80 € / mois (1)	Seloger Finances	✓

Nous n'avons trouvé qu'une annonce de cession sur les sites internet classiques de vente de fonds de commerce ou de locaux commerciaux (murs) sur le secteur de la Haute-Loire, raison pour laquelle nous avons étendu la recherche sur Clermont Ferrand.

**B - Ordonnance de désignation
par le Tribunal de Commerce de Paris**

**LIQUIDATION JUDICIAIRE
SARL LE PARC DE SAINT PAULIEN**

**N° DU GREFFE : P201400302
N° DE DOSSIER : 21038**

**JUGE COMMISSAIRE
MONSIEUR MARTIN**

**LIQUIDATEUR
SELAFA M.J.A.**

21038-LS

- ORDONNANCE -

Nous, Louis MARTIN, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de SARL LE PARC DE SAINT PAULIEN - ;

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés,
Vu les dispositions de l'article L. 621-9 du Code de Commerce,
Vu le devis du cabinet GP,

Autorisons la Selafa M.J.A. à se faire assister de

Rafael GP
.....
.....
.....

afin de donner son avis sur la valeur de l'ensemble des lots détenus et ceux qui seraient découverts ultérieurement, dans les biens immobiliers suivants :

- SAINT PAULIEN lieudit Bertaud 43350 HAUTE LOIRE, cadastrés BE 489 et BE 492,

Fait à Paris

le 26/03/14

LE JUGE COMMISSAIRE
Louis MARTIN

Le Greffier,
M^{me} SOUFFRONE



DÉSIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

DÉSIGNATION GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE :

Sur la commune de SAINT PAULIEN (43350) lieudit « Bertaud », DEUX PARCELLES de terre en nature de terrain à bâtir.

Et les constructions y édifiées ou en cours d'édification.

Le tout cadastré :

- . section BE numéro 485, lieudit « Bertrand » pour une contenance de 17 are 96 centiares.**
- . section BE numéro 488, lieudit « Bertrand » pour une contenance de 1 are 91 centiares.**

Soit une contenance totale de 19 ares 87 centiares.

OBSERVATION ÉTANT ICI FAITE : *au vu du rapport d'estimation immobilière dressé par le Cabinet GP, en date du 11 AVRIL 2017, que la désignation actuelle du bien est la suivante :*

. un LOCAL COMMERCIAL À USAGE DE RESTAURANT est bâti sur lesdites parcelles de terrain.

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 PROPRIÉTÉ

PRÉAMBULE

L'immeuble faisant l'objet de la présente enchère appartient à la Société dénommée « LE PARC DE SAINT PAULIEN », ainsi qu'il sera ci-après indiqué.

Ils sont aujourd'hui mis en vente à la suite des faits suivants :

Par jugement du Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 12 FÉVRIER 2014, la liquidation judiciaire de la Société dénommée « LE PARC DE SAINT PAULIEN » a été prononcée et la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES – M.J.A prise en la personne de Maître Lucile JOUVE désignée comme mandataire liquidateur de ladite liquidation.

Par Ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête en date du 18 SEPTEMBRE 2017 et d'un certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 2 OCTOBRE 2017, publiée au Service de la Publicité Foncière du PUY EN VELAY, comme il est sus-indiqué, Monsieur Louis MARTIN, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la Société dénommée « LE PARC DE SAINT PAULIEN » susnommé, a autorisé la présente vente.

EN LA PERSONNE DE LA SOCIÉTÉ DÉNOMMÉE « LE PARC DE SAINT PAULIEN » :

L'immeuble présentement mis en vente appartient à la société dénommée « LE PARC DE SAINT PAULIEN », nommée ci-dessus, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES D'Auvergne, située dans le département de la Haute-Loire, domiciliée Place Saint Georges – 43350 SAINT PAULIEN, créée suivant arrêté préfectoral en date du 30 DÉCEMBRE 1994, annexé à un acte de Maître Jean-Paul GAUTHIER, Notaire au PUY EN VELAY (43), en date du 30 DÉCEMBRE 1994, identifiée au répertoire national des entreprises et de leurs établissements sous le numéro SIREN 244 300 240.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean-Louis GIMBERT, Notaire à VOREY (43), en date des 21 et 28 OCTOBRE 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 8.851,16 euros, lequel prix a été payé comptant ainsi que ledit acte en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière du PUY EN VELAY, le 21 DÉCEMBRE 2011, volume 2011 P, numéro 11509.

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.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de la 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 propriétaires voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de la 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 seront portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITERATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

À 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, lesdites frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de la 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.

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 24 – MISE À PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le juge-commissaire soit : **TRENTE NEUF MILLE EUROS (39.000 EUROS)**.

FAIT À PARIS, LE

Par Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat poursuivant.

Approuvé 0 Ligne rayée nulle et 0 mot rayé nul et 0 renvoi.