DATE DU DÉPÔT :_____

NUMERO 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 desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN LA FORME PRESCRIPTE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Au deuxième étage, en face sur la cour, porte face droite en sortant de l'ascenseur, la nue-propriété d' un STUDIO et Au sous-sol, d'une CAVE et dans la cour d'un EMPLACEMENT POUR VOITURE AUTOMOBILE.

Dans un ensemble immobilier sis à 192 avenue d'Argenteuil 92600 ASNIERES SUR SEINE.

AUX REQUETE, 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 :

Monsieur Ikuo NAKAMURA, né 20 OCTOBRE 1948 à KAGAWA-KEN (Japon), de nationalité japonaise, époux de Madame Mayumi YAZAKI, demeurant 25 rue Brey 75017 PARIS.

Exerçant une activité de restauration traditionnelle au 25 rue Brey 75017 PARIS, immatriculée sous le numéro 402 352 389 au RCS PARIS.

Nommée à cette fonction par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 3 MARS 2009.

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 PRESENCE DE :

Madame Mayumi YAZAKI, restaurateur, née le 23 MARS 1948 à NAGANO-KEN (Japon), époux de Monsieur Ikuo NAKAMURA, de nationalité japonaise, demeurant 25 rue Brey 75017 PARIS.

EN EXECUTION

D'une ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête par Monsieur Franck SABET, Juge Commissaire et à la liquidation judiciaire de Monsieur Ikuo NAKAMURA, en date du 15 FÉVRIER 2018, avec certificat de non appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 21 FÉVRIER 2018, publiée au Service de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 17 AVRIL 2018, volume 2018 S, numéro 25.

Dont le texte est ci-après annexé :

DÉSIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE :

La nue-propriété des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 192 avenue d'Argenteuil et passage Homette sans numéro, cadastré section K numéro 342 pour une contenance de 15 ares 83 centiares.

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :

LA NUE PROPRIETE DU LOT NUMÉRO DIX (10) :

Au deuxième étage, en façade sur la cour, porte face droite en sortant de l'ascenseur, un STUDIO comprenant : entrée, séjour, cuisine, salle de bains avec water-closet, placard, balcon.

Et les 143/10.000èmes des parties communes générales.

LA NUE PROPRIETE DU LOT NUMÉRO QUARANTE DEUX (42) :

Au sous-sol, une CAVE portant le numéro 10.

Et les 5/10.000èmes des parties communes générales.

LA NUE PROPRIETE DU LOT NUMÉRO QUARANTE-VINGT SIX (86) :

Dans la cour, un EMPLACEMENT POUR VOITURE AUTOMOBILE portant le numéro 8.

Et les 15/10.000èmes des parties communes générales.

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

OBSERVATIONS :

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété établi par Maître Georges DAUBLON, Notaire Associé à PARIS (75), en date du 16 JUIN 1978, publié au Service de la

Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 27 JUILLET 1978, volume 2419, numéro 8.
Modifié :

. aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire Associé à PARIS (75), en date du 28 SEPTEMBRE 1977, suivi lui-même d'un acte complémentaire reçu par Maître DAUBLON, Notaire Associé à PARIS (75), en date du 21 NOVEMBRE 1979, publié au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 29 NOVEMBRE 1979, volume 2827, numéros 16 et 17.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire, qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi numéro 65-557 du Dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq (art. 48) a abrogé le chapitre II de la loi du Vingt Huit Juin Mil Neuf Cent Trente Huit intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

PRÉAMBULE

La nue-propriété des biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente enchère appartient aux époux NAKAMURA, ainsi qu'il sera ci-après indiqué.

Elle est aujourd'hui mise en vente à la suite des faits suivants :

Par ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS rendue sur requête en date du 15 FÉVRIER 2018, non frappée d'opposition et publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, comme il est sus-indiqué, Monsieur Franck SABET, Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de Monsieur Ikuo NAKAMURA, sus-nommé, a autorisé la présente vente.

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR IKUO NAKAMURA, PARTIE SAISIE :

La nue-propriété des biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à :

Monsieur Ikuo NAKAMURA, né le 20 OCTOBRE 1948 à KAGAWA-KEN (Japon), époux de Madame Mayumi YAZAKI, de nationalité japonaise et Madame Mayumi YAZAKI, née le 23 MARS 1948 à NAGANO-KEN (Japon), épouse de Monsieur Ikuo NAKAMURA, de nationalité japonaise, demeurant 25 rue Brey 75017 PARIS.

De :

Madame Joëlle PINSON, née le 21 MAI 1951 à LIMOGES (87), célibataire, de nationalité française, demeurant 62 rue Lafayette 75009 PARIS.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Marc-Henri LOUVEL, Notaire Associé à PARIS, en date du 26 NOVEMBRE 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 270.000 Francs soit 41.161,23 euros, lequel prix a été payé au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE NATIONALE DE PARIS.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 12 JANVIER 2000, volume 2000 P, numéro 196.

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 1ER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1er – 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 – RÉITÉRATION 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 nue 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-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

À 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 nue propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance au décès des usufruitiers (les époux NAKAMURA).

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.

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 1er Juillet 2004.

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

ARTICLE 24 – 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 : **CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000 euros) sans baisse possible correspondant à la moitié de la valeur estimative de 110.000 euros.**

FAIT À PARIS, LE

Par Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat poursuivant

SAINT LOUIS AVOCATS
PARIS
FAX +33 (0)1 44 29 60 79
contact@saintlouisavocats.com
PALAIS K 79

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