

DATE DU DEPOT : \_\_\_\_\_

NUMERO DU DEPOT : \_\_\_\_\_

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugées 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 MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE**

#### **EN UN SEUL LOT**

*Un PAVILLON à usage d'habitation sis à SOLIGNY LES ETANGS (10400) 11 rue des Roises.*

#### **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

La SELARL AXYME, Mandataires Judiciaires inscrite sur la liste nationale, demeurant 62 Boulevard Sébastopol 75003 PARIS, prise en la personne de Maître Jean-Charles DEMORTIER, agissant en qualité de liquidateur de la Société dénommée « CAPAVOCAT », SARL immatriculée sous le numéro 395 333 297 RCS de PARIS, dont le siège social est sis 106 bis rue de Rennes – 75006 PARIS,

Nommée à cette fonction par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 10 JANVIER 2019.

*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,*

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

## **EN EXÉCUTION**

*D'une ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête par Monsieur COUPEAUD, Juge Commissaire et à la liquidation judiciaire de la société dénommée « CAPAVOCAT », en date du 30 JUIN 2020 et d'un certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 21 JUILLET 2020, publiée au Service de la publicité foncière de TROYES 2, le 18 SEPTEMBRE 2020, 1004P02 volume 2020 S, numéro 52.*

**Dont le texte est ci-après annexé :**

## **PROCEDURES COLLECTIVES**

SELARL AXYME en la personne de Me Jean-Charles  
Demortier  
62 BD DE SEBASTOPOL  
75003 PARIS

**Paris, le 01/07/2020**

Affaire : SARL CAPAVOCAT  
106 bis rue de Rennes 75006 Paris  
N° de Greffe : P201802891  
N° de Rôle Générale : 2020023934  
N° Sous-Répertoire : 2020012561

Date de notification : 01/07/2020

### **NOTIFICATION D'ORDONNANCES DIVERS/VENTES**

Par la présente, nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance d'une ordonnance rendue par le Juge Commissaire dans l'affaire citée en référence.

Si vous entendiez exercer un recours contre cette ordonnance, celui ci devrait être formé devant la Cour d'appel conformément aux articles R.642-37-1 et R.642-37-3 du code de commerce. L'appel doit être formé devant la cour d'appel de Paris 34 quai des Orfèvres 75055 Paris cedex 01.  
Code de commerce

Article R. 642-37-1.- Le recours contre les ordonnances du juge-commissaire rendues en application de l'article L. 642-18 est formé devant la cour d'appel.

Article R. 642-37-3.- Les ordonnances rendues en application de l'article L. 642-19 sont, à la diligence du greffier, notifiées au débiteur et communiquées par lettre simple aux contrôleurs. Les recours contre ces décisions sont formés devant la cour d'appel.

Article R. 662-1. - A moins qu'il n'en soit disposé autrement par le présent livre : 1° les règles du code de procédure civile sont applicables dans les matières régies par le livre VI de la partie législative du présent code.

Article 680 du Code de procédure civile  
L'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie.

LE GREFFIER

N° Dépôt : DPO2020023934  
N° Greffe : P201802891  
Juge-commissaire : Monsieur Patrick Coupeaud  
N° Affaire :

Mandataire judiciaire liquidateur : SELARL AXYME en la personne de Me Jean-Charles Demortier  
Administrateur judiciaire : SELARL Ascagne AJ en la personne de Me Julie Lavoir

Affaire : SARL CAPAVOCAT

**PROCES VERBAL  
Dépôt d'ordonnance**

Le **30 JUIN 2020** 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 30 juin 2020.

Le Greffier

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Greffier.

2020023934

25 JUIN 2020

LIQUIDATION JUDICIAIRE  
CAPAVOCAT

N° de Greffe : P201802891

Monsieur COUPEAUD  
Juge-Commissaire

SELARL AXYME  
Maître Jean-Charles DEMORTIER  
(mandat : 60570)

**LA SOUSSIGNEE :**

La S.E.L.A.R.L AXYME, Mandataires judiciaires Associés, prise en la personne de Maître Jean-Charles DEMORTIER, sise 62 Boulevard de Sébastopol à PARIS 3<sup>ème</sup>,

agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société CAPAVOCAT, S.A.R.L au capital de 7 622.45 euros immatriculée au R.C.S PARIS sous le n° B 395 333 297 dont le siège social est 106 bis rue de Rennes à PARIS VI<sup>ème</sup>.

Nommée à cette fonction par jugement en date du 10 janvier 2019 par le Tribunal de Commerce de PARIS.

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Il dépend de la liquidation judiciaire de la société CAPAVOCAT les biens et droits immobiliers suivants:

**Une maison d'habitation  
11 rue des Roises  
10400 SOLIGNY LES ETANGS  
Cadastrée section C 473.476 et 478 pour une contenance totale de 39 a 91 ca**

Comprenant :

*Une maison d'habitation de plein pied de 260.25 m<sup>2</sup> élevée comprenant au rez de chaussée : entrée, une salle à manger, salon, deux chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un vestiaire, une cuisine, et deux w.c.*

*Au premier étage : deux chambres, une salle de bains et w.c.*

*Combles non aménageables au-dessus utilisés en salle de billard, sans création d'ouverture type velux*

*Cave sous partie de la maison*

*Chauffage par pompe à chaleur*

*Jardin arboré devant et derrière la maison.*

*Au midi de l'habitation et y faisant suite, un passage couvert et un garage.*

Lesquels ont été acquis selon acte jugement d'adjudication du 8 janvier 2019 publié le 7 Août 2019 VOLUME 2019 P 8248.

## **OBSERVATIONS :**

### **1°) Estimation :**

Selon estimation réalisée 24 juillet 2019 par l'Agence CENTURY 21, les biens et droits immobiliers ont été valorisés 225 000 euros .

### **2 °) Sur l'occupation :**

Les biens et droits immobiliers sont libres de toute occupation, l'ancienne propriétaire ayant quitté les lieux depuis l'adjudication.

### **3°) Sur la situation hypothécaire :**

Les biens et droits immobiliers ne sont pas grevés .

### **4°) Sur l'avis du représentant de la société CAPAVOCAT :**

Le dirigeant préalablement interrogé, a donné un avis favorable suivant courriel du 31 Mars 2020 annexé à la présente requête

\*\*       \*\*       \*\*

Il convient dans l'intérêt des créanciers de réaliser cet actif sur le fondement des dispositions de l'article L 642-18 du Code de Commerce.

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,

**C'est pourquoi, l'Exposante prie qu'il vous plaise, Monsieur le Président, de bien vouloir:**

Vu les dispositions des articles L 621-9 et L 642-18 du Code de Commerce,

- Autoriser la vente aux enchères publiques en un lot d'enchères par devant le Tribunal Judiciaire de PARIS, aux clauses et conditions du cahier des conditions de vente qui sera dressé par Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat au Barreau de PARIS, membre de SAINT LOUIS AVOCATS (A.A.R.P.I) des biens et droits immobiliers sus énoncés et rappelés dans l'ordonnance,

- Fixer la mise à prix des biens et droits immobiliers qui pourrait être de :

**- 168 750 € (cent soixante huit mille sept cent cinquante euros )**

**correspondant à 75 % de la valeur vénale des biens**

**avec possibilité de baisse de 10 % ramenant la mise à prix à la somme de 151 875 €**

**puis de 15 % ramenant la mise à prix de 143 438 €**

**sans autre formalité, en cas d'absence d'enchère sur la mise à prix initialement proposée,**

- Autoriser l'huissier de Justice territorialement compétent choisi par l'Avocat poursuivant à procéder sur le fondement des dispositions de l'article R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

1. au procès-verbal de description agrémenté de photos qui sera annexé au cahier des conditions de vente ,
2. à la visite des lieux quelques jours avant la vente.

- Dire que l'huissier instrumentaire pourra se faire assister conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :
  1. de la force publique et d'un serrurier, si besoin,
  2. tout sapiteur pour l'établissement des certificats et diagnostics prévus par la loi et préalables à la vente,
- Dire que la publicité sera constituée par la publicité minimum prévue par les articles R 322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution outre une publicité supplémentaire sous la forme d'une insertion sommaire dans un journal national de grande diffusion (AUJOURD'HUI EN FRANCE – LE PARISIEN) + insertions sur INTERNET (LICITOR)
- Donner acte à la requérante de ce qu'elle élit domicile au Cabinet de Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat inscrit au Barreau de PARIS, membre de SAINT LOUIS AVOCATS (A.A.R.P.I) où pourront être notifiés les actes d'opposition à l'ordonnance à intervenir et toute signification relative à la procédure de saisie immobilière,
- Dire que l'ensemble des frais pour parvenir à l'adjudication des biens et droits immobiliers dont s'agit seront employés en frais préalables de vente taxés par le Tribunal Judiciaire de PARIS et mis à la charge de l'adjudicataire conformément au cahier des conditions de vente qui sera déposé par l'Avocat poursuivant,
- Autoriser la S.E.L.A.R.L AXYME mission conduite par Maître Jean- Charles DEMORTIER, liquidateur judiciaire, à encaisser le prix, en donner quittance définitive dès sa perception,
- Dire que conformément aux dispositions des articles R 643-3 et suivants du Code de Commerce, le liquidateur dès obtention de la justification de la publication du jugement d'adjudication au Service de la Publicité Foncière de TROYES 1<sup>er</sup> Bureau devra régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix qui sera consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations,

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

La requérante :

SELARL AXYME prise en la personne de Maître Jean-Charles DEMORTIER

La débitrice :

SARL CAPAVOCAT prise en la personne de son gérant Monsieur François BARDET.  
Demeurant 7 rue Louis Braille à MAISONS-ALFORT(94710)

Fait à PARIS, le 18 Juin 2020

**Jean Charles DEMORTIER – SELARL AXYME**

**AXYME**  
Mandataires Judiciaires  
62, Bd. de Sébastopol  
75003 PARIS  
SIREN 830 793 972

3

Mail  60570 CAVAVOCAT SARL


 fiche  
 de temps à traiter Traité

Mandat 60570

Catégorie ACT - ACTIF

Visu   
Chrono

Etat --Choisissez-- par --Choisissez--

Commentaire

Lié au module --Choisissez--

Titre RE: SARL CAVAVOCAT  
docs  
chronos**Destinataire(s)**

Expéditeur	fbg.capavocat@orange.fr
Pour	AXYME <jcdemortier@axyme.fr>
Copie	POIRIER Typhaine <tpoirier@axyme.fr>, virginie SCHAUNER <VSCHAUNER@saintlouisavocats.com>

Sujet RE: SARL CAVAVOCAT

Reçu : 31/03/2020 15:43:49

Cher Monsieur,

Dans le prolongement de votre courriel et après lecture du document joint en annexe, je vous donne un avis favorable à la mise en vente aux enchères de ce bien immobilier selon les modalités détaillées dans ledit document.

Bien à vous,

François BARDET-GERMAIX

**De :** AXYME <jcdemortier@axyme.fr>**Envoyé :** mardi 17 mars 2020 15:58**À :** fbg.capavocat@orange.fr**Cc :** POIRIER Typhaine <tpoirier@axyme.fr>; virginie SCHAUNER <VSCHAUNER@saintlouisavocats.com>**Objet :** LJ : SARL CAVAVOCAT

Monsieur,

je reviens vers vous dans le cadre du dossier en référence.

je vous adresse le projet de requête établi par mon Conseil en vue de remettre aux enchères publiques le bien immobilier de l'ancienne dirigeante qui est devenu propriété de la société CAVAVOCAT.

je vous remercie de bien vouloir me faire part de vos observations écrites afin que je puisse en faire mention auprès du Juge Commissaire.

Cordialement

Jean-Charles DEMORTIER





62 boulevard de Sébastopol  
75003 Paris  
01 85 73 54 00

**Pièce jointe**

image001.png

Voir mail envoyé Fil de discussion

Fermer



CENTURY 21

Martinot Immobilier  
1 rue de la Cordonnerie  
77160 PROVINS  
Téléphone : 01 60 52 21 21  
provins@martinot-immobilier.fr

CABINET AXYME,  
Mme Typhanie POIRIER

62 BOULEVARD DE SEBASTOPOL  
75003 PARIS

PROVINS, le 24/07/2019

**Objet : Estimation**

Monsieur,

Vous avez fait appel à nos services pour effectuer l'estimation de votre Maison.

Nous vous confirmons que votre Maison située à **SOLIGNY LES ETANGS** - 11 RUE DE ROISES pourrait être présentée à la vente, honoraires inclus, au prix de :

**225 000 EUROS**  
**DEUX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS**

Nous vous rappelons que cette estimation est réalisée en fonction des conditions de présentation, de l'état général ainsi que des opportunités du marché, et donc susceptible d'ajustement lors de la mise en vente, si l'une des caractéristiques évoquées ci-dessus a évolué.

Lors d'une estimation, nous vous communiquons la valeur vénale de votre bien, c'est à dire le niveau de prix qu'un acquéreur serait prêt à payer pour se rendre propriétaire du bien convoité et ce, que ce soit un professionnel ou un particulier qui la propose.

Restant à votre entière disposition si vous désirez avoir plus de renseignements quant à cette estimation,

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de notre parfaite considération.





Yann MOSNY-STEINER  
Manager Transaction

SARL au capital de 8000 E - SIRET 419 133 269 0011 R.C.S. Provins - Code NAF 703 A Carte Professionnelle 77022017000017635 CCI de Seine et Marne - Caisse de garantie GALIAN 89 rue la Boétie 75008 PARIS

Notre agence CENTURY 21 située 1 rue de la Cordonnerie à PROVINS est l'acteur local de référence du marché de l'immobilier. Afin d'offrir nos services de la façon la plus professionnelle et la plus individualisée, nous considérons avoir un intérêt légitime à collecter notamment via vos boîtes aux lettres et à enregistrer certaines données personnelles vous concernant en notre qualité de responsable de traitement. Ces données ne sont transmises à aucune autre société. A tout moment vous pouvez exercer vos droits d'accès, de rectification, de limitation, de portabilité, d'effacement et d'opposition via l'adresse via l'adresse dpo@century21france.com ou à l'adresse ci-dessus. Pour plus d'informations vous pouvez consulter notre politique de protection des données sur www.century21.fr

**PARLONS DE VOUS, PARLONS BIEN**

**CENTURY 21.**

    century21.fr

Century 21, le 11 rue de la Cordonnerie, 77160 Provins

LPS5431784



## **SOLIGNY LES ETANGS - 10400**

**Type de bien** Maison

**Surface** 250 m<sup>2</sup>

Propriété de caractère située entre Aube, Yonne et Seine-et Marne.

Située à 9 km de Nogent sur Seine (sous-préfecture et gare SNCF vers Paris et Troyes), 25 km de Provins (gare SNCF tarification Île de France vers Paris) et Sens (gare SNCF vers Paris, Dijon, Lyon), sur grands axes.

Sur un terrain de 4000 m<sup>2</sup>, le tout clos et fermé à la vue par murs d'enceinte, thuyas et un grillage, longé par une petite rivière de 1ère catégorie en fond de propriété.

Arbres (un sapin centenaire), arbustes, pelouse, allées paysagères ornent un espace d'agrément situé devant la maison et un vaste jardin d'agrément situé sur tout l'arrière de la maison. Éclairages extérieurs indépendants, portail d'entrée à commande électrique et interphone-visiophone d'identification et d'ouverture. Accès en léger retrait de la voie publique. système d'alarme complet.

Demeure de 250 m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux, avec beaucoup de caractère et de grands volumes.

Entrée cathédraie centrale à deux ouvrants en fer forgé, surplombée à l'étage par une mezzanine filante.

Cuisine entièrement équipée, de style rustique, toute en bois massif et carreaux à l'ancienne. Ancien four à pain et à cuisson intégré.

La cuisine à son propre accès vers l'extérieur, indépendant, abrité et sécurisé.

Tous les sols sont recouverts d'un marbre clair ou de parquet.  
Système de chauffage radiant au sol installé, en plus du système de chauffage principal par géothermie à pompe.  
Pour l'été : climatisation réversible dans toutes les pièces du rez-de-chaussée.

Grand espace ouvert salon et salle à manger de 60 m<sup>2</sup>, avec de grandes porte-fenêtre et une large baie vitrée double donnant sur une terrasse d'été carrelée à l'arrière de la maison, filant le long de la maison, ouvrant la perspective sur le jardin.  
La terrasse est dotée d'un store bannette toute largeur électrique.

Deux chambres en rez-de-chaussée, avec portes fenêtres vitrées et volets électriques, d'une superficie de 20 m<sup>2</sup>, chacune disposant de sa salle de bain privative, l'une avec douche à l'italienne, l'autre avec baignoire-douche.  
Les toilettes sont en accès immédiat et séparé. Grande salle d'eau-buanderie séparée, équipée de multiples raccords eaux-écoulements-électricité.  
Autres toilettes séparées en rez-de-chaussée.  
Petite cave cuvelée en sous-sol avec sa partie technique.  
Les couloirs sont tous éclairés isolément et tous équipés de grands placards de rangement toute hauteur.

**A l'étage**, deux autres chambres de 20 m<sup>2</sup>, avec poutres apparentes, dont une avec vasistas donnant sur le jardin, avec accès à une salle de bain mutualisée et privatisable, avec baignoire-douche.

Toilettes séparées sur le palier d'accès.

Mezzanine filante, avec de beaux volumes et rambarde en bois massif, poutres apparentes.

A l'étage se cache également espace de détente et de loisirs de près de 50 m<sup>2</sup>, entièrement parqueté, avec billard d'un modèle rare, intégré à la pièce.

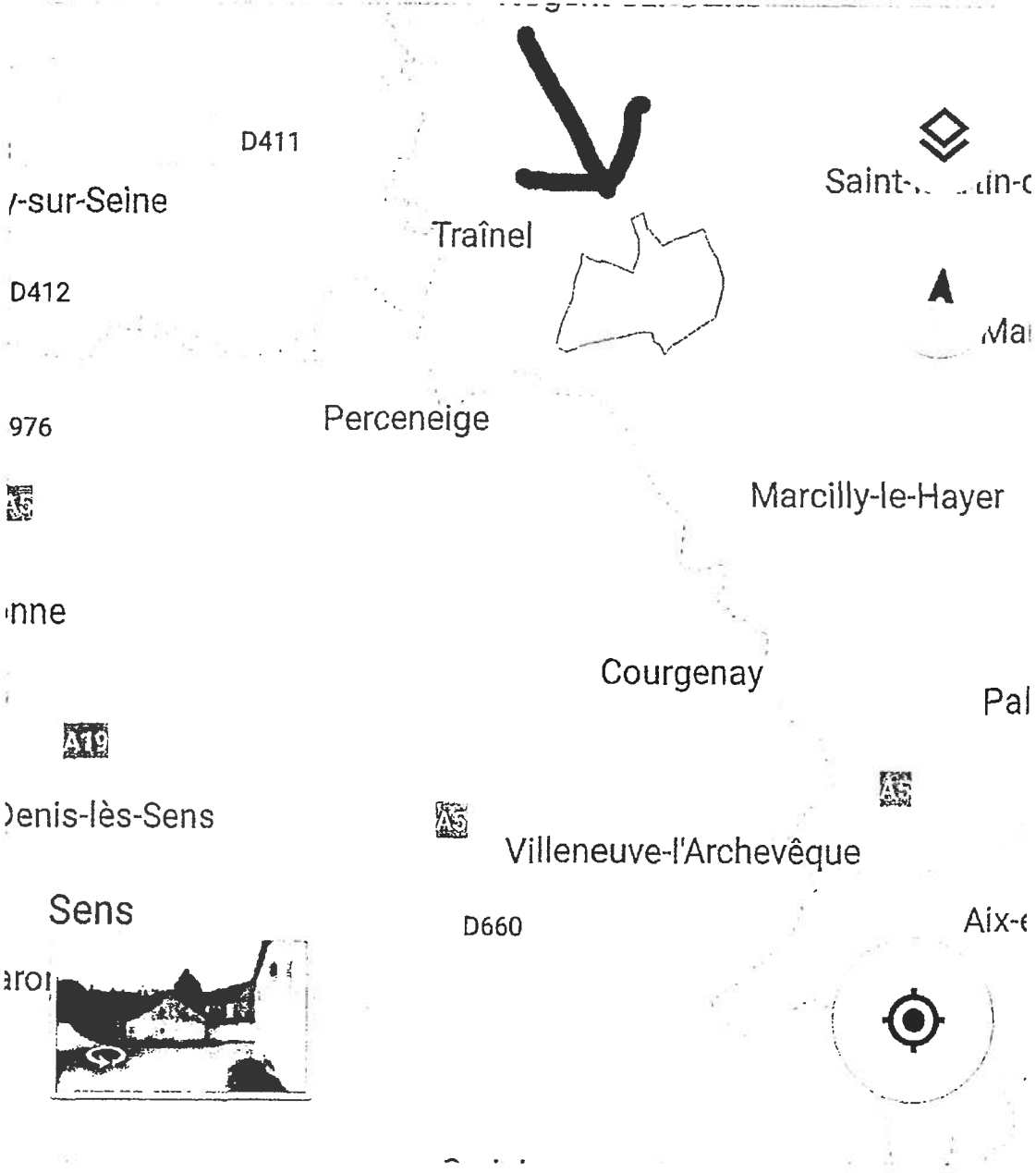
En extrémité se niche, elle aussi à l'abri des vues, une pièce de stockage et de rangement, en enfilade, éclairée, parquetée et isolée.

**Sur cour bitumée**, grand garage pour deux véhicules, accès au sec depuis la cuisine, avec point d'eau/propreté, éclairage, isolation totale, porte électrique commandée à distance, deux fenêtres. En bout de propriété se niche un grand chalet d'amis, superficie de 20 m<sup>2</sup> - dont 16 m<sup>2</sup> habitables intérieurs et 4m<sup>2</sup> de terrasse toute couverte. En bois massif, toit en tuiles. Éclairé chauffé, deux grands fenêtres doubles et une double porte vitrée.

Enfin, un autre chalet en bois, également éclairé, d'une superficie de 12 m<sup>2</sup>, avec une double porte-fenêtre vitrée, sert au remisage des outils, mobiliers de jardin et menus rangement.

Propriété familiale, résidence permanente ou secondaire.

L  Soligny-les-Étangs   0



Soligny-les-Étangs



Ministère de l'économie  
Finances et Développement

**MINISTÈRE MALAGASY DE L'ÉCONOMIE  
FINANCES ET DÉVELOPPEMENT**

**Document de consultation n° 100-001 202012-0095 (27)  
déposé le 17/02/2020, par la Société MALAGASY SECURIS AVOCATS EN FRANCE**

**100-001 202012-0095**

**ANNEXE**

Le Service de l'Indice de l'Immobilier de Madagascar est composé de deux (2) départements :

Pour le détail de votre situation de l'01/01/2019 au 31/12/2019 (date de votre bilan de fin de l'année) :

[ a ] Il est avisé au titre figurant au bilan immobilier non immobilisé,

[ a ] Il s'agit des biens immobiliers immobiliers dont l'état est le suivant :

[ a ] La liste de votre bilan de l'immobilier immobilier est la suivante et la date de votre bilan de fin de l'année est indiquée en dessous :

[ a ] Il existe une ou plusieurs propriétés en l'état des biens immobiliers suivants :

A l'adresse de l'01/01/2019

Pour le Service de l'Immobilier,

[ a ] Le détail des biens immobiliers, (le nom, l'adresse)

[ a ] La liste des biens immobiliers en fin de l'année

Le détail de votre bilan de l'immobilier immobilier est la suivante et la date de votre bilan de fin de l'année est indiquée en dessous :

Malagasy Securis Avocats  
100-001 202012-0095

Document de consultation n° 100-001 202012-0095

1984-1985  
Folio 10  
1984-1985

1984-1985  
1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985

1984-1985





**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIÉES DU 01/01/1970 AU 27/11/2019**

Disposition n° 1 de la formalité 1004P02 2017V389 :

Immeubles			
Prop.Immue/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	SOLIGNY LES FRANCS	C 473	
		C 476	
		C 478	

Montant Principal : 1.034 830,92 EUR  
 Date extrême d'effet : 22/03/2027

Complément : Hypothèque Judiciaire prise en vertu d'un Jugement contradictoire en 1er ressort rendu par la 11ème Chambre 2 du Tribunal Correctionnel de PARIS , en date du 25/02/2016, passé en force de chose jugée, suivant certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef du TGI de PARIS en date du 13/12/2016.

<b>N° d'ordre : 4</b>	<b>Date de dépôt : 17/05/2018</b>	<b>Référence d'enlèvement : 1004P02 2018S16</b>	<b>Date de l'acte : 28/03/2018</b>
<b>Nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE</b>			
<b>Rédacteur : M BERTON-GUILLEMINOT HUISSIERS / TROYES</b>			
<b>Domicile élu : TROYES, cabinet SCP BILLION MASSARD RICHARD SIX THIBAUT J</b>			

Disposition n° 1 de la formalité 1004P02 2018S16 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	SARL CAPAVOCAT		
<b>Propriétaire Immeuble / Contre</b>			
1	Désignation des personnes MIAIMIEK	Date de Naissance ou N° d'identité 01/03/1952	
<b>Immeubles</b>			
Prop.Immue/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	SOLIGNY LES FRANCS	C 473	
		C 476	
		C 478	

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1970 AU 27/11/2019**

1487131555P1

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 18/07/2018	Référence de dépôt : 1004P02 2018104527	Date de l'acte : 16/07/2018
Nature de l'acte : 2018S16 : ASSIGNATION A COMPARAITRE de la formalité initiale du 17/05/2018 Sages : 1004P02 Vol 20185 N° 16			
Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TROYES / TROYES			
Domicile élu : TROYES, au Cabinet de M <sup>e</sup> Charlotte THIBAUT, Avocate			

**Disposition n° 1 de la formalité 1004P02 2018D4527 :**

<b>Créanciers</b>				
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
	SARL CAPAVOCAT			
<b>Propriétaire Immeuble / Contre</b>				
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
1	MEUNIER		01/03/1952	
<b>Immeubles</b>				
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Fol
	SOLIGNY LES ETANGS	C 473		
		C 476		
		C 478		

Complément : Assignation du débiteur d'avoir à comparaître devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de TROYES A l'audience d'orientation du 11/09/2018.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 07/08/2019	Référence de classement : 1004P01 2019198248	Date de l'acte : 08/01/2019
Nature de l'acte : JUGEMENT D'ADJUDICATION			
Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TROYES / TROYES			

**Disposition n° 1 de la formalité 1004P01 2019P8248 :**

<b>Disposant, Donateur</b>			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1	MEUNIER		01/03/1952

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1970 AU 27/11/2019**

14178134551

*Disposition n° 1 de la formalité 1004P01 2019P8248 :*

**Bénéficiaire, Donataire**  
 Numéro      Désignation des personnes

2      SARL CAPAVOCAT

Date de naissance ou N° d'identité

395 333 297

**Immeubles**

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	SOLIGNY LES ETANGS	C 473		
			C 476		
			C 478		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domancier 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 : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision U : Usufruit

Prix / évaluation : 320.000,00 EUR

Complément : La société bénéficiaire "SARL CAPAVOCAT" représentée par la SFI ARL AXYME en la personne de Mc Jean-Charles DEMORTIER agissant en qualité de mandataire judiciaire.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 6 pages y compris le certificat.

-----  
N° de Greffe : P201802891  
-----

Monsieur COUPEAUD  
Juge-Commissaire  
-----

SELARL AXYME  
Maître Jean-Charles DEMORTIER  
-----

**ORDONNANCE**

Nous, Monsieur COUPEAUD, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de la société CAPAVOCAT, S.A.R.L au capital de 7 622.45 euros immatriculée au R.C.S PARIS sous le n° B 395 333 297 dont le siège social est 106 bis rue de Rennes à PARIS 6<sup>ème</sup>

Vu les dispositions des articles L. 621-9, L.642-18, R 642-22, R 642-23, R 642-26, R 642-27, R 642-28 et R 642-29 du Code de Commerce,

Vu les articles R 322-30 à R 322-38 du code des procédures civiles d'exécution,

Vu l'accord du dirigeant de la société dument consulté par le mandataire judiciaire,

**-ORDONNONS** la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers suivants :

**Une maison d'habitation  
11 rue des Roises  
10400 SOLIGNY LES ETANGS  
Cadastrée section C 473.476 et 478 pour une contenance totale de 39 a 91 ca**

Comprenant :

*Une maison d'habitation de plein pied de 260.25 m<sup>2</sup> élevée comprenant au rez de chaussée : entrée, une salle à manger, salon, deux chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un vestiaire, une cuisine, et deux w.c.*

*Au premier étage : deux chambres, une salle de bains et w.c.*

*Combles non aménagés au-dessus utilisés en salle de billard, sans création d'ouverture type velux*

*Cave sous partie de la maison*

*Chauffage par pompe à chaleur*

*Jardin arboré devant et derrière la maison.*

*Au midi de l'habitation et y faisant suite, un passage couvert et un garage.*

Lesquels ont été acquis selon acte jugement d'adjudication du 8 janvier 2019 publié le 7 Août 2019 VOLUME 2019 P 8248.

Tels que lesdits biens immobiliers existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, des différentes parties qui les composent alors même qu'elles auraient été omises dans la désignation qui précède avec tous immeubles par destination, toute augmentation et toute construction et amélioration.

*PL*

en un lot d'enchères à la barre du Tribunal Judiciaire de PARIS, par devant Monsieur le Juge de l'Exécution statuant en matière de saisies immobilières, par le ministère de Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat inscrit au Barreau de PARIS, membre de SAINT LOUIS AVOCATS domicilié au 2, 4 & 6, rue des Deux Ponts 75004 PARIS et sur la mise à prix de :

**- 168 750 € (cent soixante huit mille sept cent cinquante euros )  
correspondant à 75 % de la valeur vénale des biens  
avec possibilité de baisse de 10 % ramenant la mise à prix à la somme de 151 875 €  
puis de 15 % ramenant la mise à prix de 143 438 €  
sans autre formalité, en cas d'absence d'enchère sur la mise à prix initialement proposée,**

- **DISONS** que la vente se fera en l'état des faits exposés dans le corps de la requête et que plus généralement, les conditions de la vente seront celles habituelles en pareille matière, telles que définies et exposées dans le cahier des conditions de vente qui sera dressé et déposé au Greffe du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire de PARIS,

-**AUTORISONS** l'huissier de Justice territorialement compétent choisi par l'Avocat poursuivant à procéder sur le fondement des dispositions de l'article R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

1. au procès-verbal de description agrémenté de photos qui sera annexé au cahier des conditions de vente
2. à la visite des lieux quelques jours avant la vente .

-**DISONS** que l'huissier instrumentaire pourra se faire assister conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution:

1. de la force publique et d'un serrurier, si besoin,
2. tout sapiteur pour l'établissement des certificats et diagnostics prévus par la loi et préalables à la vente,

- **DISONS** que la publicité sera constituée par la publicité minimum prévue par les articles R 322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution outre une publicité supplémentaire sous la forme d'une insertion sommaire dans un journal national de grande diffusion (AUJOURD'HUI EN FRANCE LE PARISIEN) et des insertions sur INTERNET (LICITOR)

- **DONNONS ACTE** à la requérante de ce qu'elle élit domicile au Cabinet de Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat inscrit au Barreau de PARIS, membre de SAINT LOUIS AVOCATS (A.A.R.P.I) où pourront être notifiés les actes d'opposition à l'ordonnance à intervenir et toute signification relative à la procédure de saisie immobilière,

- **DISONS** que l'ensemble des frais pour parvenir à l'adjudication des biens et droits immobiliers dont s'agit seront employés en frais préalables de vente taxés par le Tribunal Judiciaire de PARIS et mis à la charge de l'adjudicataire conformément au cahier des conditions de vente qui sera déposé par l'Avocat poursuivant,

- **AUTORISONS** la S.E.L.A.R.L AXYME mission conduite par Maître Jean-Charles DEMORTIER, liquidateur judiciaire, à encaisser le prix, en donner quittance définitive dès sa perception,

-**DISONS** que conformément aux dispositions des articles R 643-3 et suivants du Code de Commerce, le liquidateur dès obtention de la justification de la publication du jugement d'adjudication au Service de la Publicité Foncière de TROYES 1<sup>er</sup> Bureau devra régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix qui sera consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations,

*PC*

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

SELARL AXYME prise en la personne de Me Jean-Charles DEMORTIER

Maître Jean-Paul PETRESCHI, membre de SAINT LOUIS AVOCATS (A.A.R.P.I) demeurant 2 à 6 rue des Deux Ponts à PARIS 4<sup>ème</sup>.

SARL CAVOCAT prise en la personne de son gérant Monsieur François BARDET demeurant 7 rue Louis Braille à MAISONS-ALFORT(94710)

Fait en notre Cabinet, au Tribunal de Commerce de PARIS, le 30 juin 2020

Le greffier,  
Mme D. SOURINTHONE



LE JUGE COMMISSAIRE  
Monsieur Patrick COUPEAUD



## **DÉSIGNATION**

*Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.*

### **DÉSIGNATION GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE :**

*Sur la commune de SOLIGNY LES ETANGS (10400) 11 rue des Roises, cadastré :*

- *section C numéro 473*
- *section C numéro 476*
- *section C numéro 478*

**Une MAISON d'habitation** comprenant :

- *au rez-de-chaussée : entrée, salle à manger, salon, deux chambres, salle de bains, salle d'eau, vestiaire, cuisine et deux WC.*
- *à l'étage : deux chambres, salle de bains et W.C.*

*Combles non aménageables au-dessus utilisés en salle de billard, sans création d'ouverture type velux.*

*CAVE sous partie de la maison*

*Chauffage par pompe à chaleur*

*JARDIN arboré devant et derrière de la maison.*

*Au midi de l'habitation et y faisant suite, un passage couvert et un GARAGE.*

*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 « CAPAVOCAT », ainsi qu'il sera ci-après indiqué.*

*Il est aujourd'hui mis en vente à la suite des faits suivants :*

*Par jugement du Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 10 JANVIER 2019, la liquidation judiciaire de la société dénommée « CAPAVOCAT » a été prononcée et la SCP AXYME prise en la personne de Maître Jean-Charles DEMORTIER désignée comme liquidateur de ladite liquidation.*

*Par ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS rendue sur requête par Monsieur COUPEAUD, Juge Commissaire et à la liquidation judiciaire de la société dénommée « CAPAVOCAT », en date du 30 JUIN 2020 et d'un certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 21 JUILLET 2020, publiée au Service de la publicité foncière de TROYES 2, comme il est sus-indiqué, Monsieur COUPEAUD, Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la société dénommée « CAPAVOCAT », sus-nommée, a autorisé la présente vente.*

**EN LA PERSONNE DE LA SOCIÉTÉ DÉNOMMÉE « CAPAVOCAT » :**

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

Madame Christiane MEUNIER, née le 1<sup>er</sup> MARS 1952 à MAZAGAN (Maroc), de nationalité française, épouse de Monsieur FREY, demeurant 11 rue des Roises – 10400 SOLIGNY-LES-ETANGS.

Aux termes d'un jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de TROYES, en date du 8 JANVIER 2019.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 320.000 EUROS.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au Service de la Publicité Foncière de TROYES 2, le 7 AOÛT 2019, 1004P02 volume 2019 P, numéro 8248.

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<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 voisins, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

### **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier, 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

## **ARTICLE 9 – SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur 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 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-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 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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 paragraphe b du présent article.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

#### **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE**

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

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

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

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES**

#### **ARTICLE 22 – 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 représentant de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> Juillet 2004.

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

### **MISE À PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le juge-commissaire soit : **CENT SOIXANTE HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (168.750 EUROS) avec faculté de baisse de 10 % ramenant la mise à prix à la somme de 151.875 EUROS, puis de 15 % ramenant la mise à prix à 143.438 EUROS en cas d'absence d'enchère.**

***FAIT À PARIS, LE***

***Par Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat poursuivant***

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