

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

COPIE

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

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A **PARIS 5^{ème} 5 rue des Ecoles**, une grande et deux petites caves.

Aux requêtes poursuites et diligences de la **SELFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES – M.J.A**, Mandataire Judiciaire inscrit sur la liste nationale, demeurant 102 rue du Faubourg Saint Denis -CS 10023 - 75479 PARIS, représentée par Maître Frédérique LEVY, agissant en qualité de Liquidateur de :

La société dénommée **ACTION CINEMAS**, Société par Actions Simplifiée identifiée au SIREN sous le numéro 482 644 085 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 33 rue Berger à PARIS 1^{er}.

Ayant exercé l'activité d'agence de conseil et de publicité.

Fonctions auxquelles elle a été nommée par jugement du Tribunal de Commerce de PARIS du 22 mars 2017, ayant ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la SAS ACTION CINEMAS.

Ayant pour avocat Maître Eric ASSOULINE, Avocat au Barreau de PARIS demeurant 176 boulevard Haussmann à PARIS 8^{ème}.

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

1^{er} rôle

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Monsieur Laurent CANIARD, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de PARIS et à la liquidation judiciaire de la SAS ACTION CINEMAS le 13 décembre 2021 publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2 le 10 janvier 2022 sages B 214P02 volume 2022 S numéro 2.

Dont le texte est donné ci-après :

« Nous, Laurent CANIARD, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de la SAS ACTION CINEMAS,

« Vu la requête présentée par la SELAFA MJA, prise en la personne de Maître Frédérique LEVY et les motifs qui y sont exposés,

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

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

« Vu les dispositions de l'article R642-29 du code de Commerce,

« Vu les dispositions des articles R 322-30 à R 322-38 du Code des Procédures Civile d'Exécution,

« Vu l'audience du 15 novembre 2021 à laquelle était présents Maître Frédérique LEVY, liquidateur de la SAS ACTION CINEMAS, assistée de Maître Eric ASSOULINE Avocat,

« "EN CONSEQUENCE

« ORDONNONS la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS par le ministère de Maître Eric ASSOULINE, Avocat au Barreau de PARIS – 176 boulevard Haussmann -75008 PARIS, des biens et droits immobiliers dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la SAS ACTION CINEMAS ci-après désignés à :

« PARIS (5^{ème} arrondissement), 5 rue des Ecoles, cadastré section 0501 AI n°29 lieudit « 5 rue des Ecoles » d'une contenance de 00 ha 01 a 06 ca

«Et les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

a) La propriété exclusive et particulière de :
au sous-sol porte n°1 : UNE CAVE

Émile NOLÉ

- b) Et la copropriété à concurrence des soixante quinze /dix millièmes des parties communes de l'immeuble (75/10 000èmes).

Lot numéro trois (3)

- a) La propriété exclusive et particulière de :
au sous-sol porte n°3 : UNE CAVE
- b) Et la copropriété à concurrence des quatorze /dix millièmes des parties communes de l'immeuble (14/10 000èmes).

Lot numéro dix (10)

- c) La propriété exclusive et particulière de :
au sous-sol porte n°10 : UNE CAVE
- d) Et la copropriété à concurrence des six /dix millièmes des parties communes de l'immeuble (6/10 000èmes).

Lot numéro douze (12)

- e) La propriété exclusive et particulière de :
au sous-sol porte n°12 : UNE CAVE
- f) Et la copropriété à concurrence des quatorze /dix millièmes des parties communes de l'immeuble (14/10 000èmes).

« Ces 4 lots formant une grande et une petite cave séparée par une cloison, le tout d'une superficie d'environ 40 m²

« L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MILHAC, Notaire associé à PARIS, le 12 février 1981, dont une expédition a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de PARIS, le 17 mars 1981 volume 4451 numéro 13.

« EN UN LOT D'ENCHERES

SUR LA MISE A PRIX DE : 5000 € (cinq mille euros)

« AUTORISONS la SELAFA MJA prise en la personne de Maître Frédérique LEVY ès qualité, à faire faire outre l'insertion légale :

- 1 annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans les journaux suivants
 - LE PARISIEN
 - Le PARTICULIER A PARTICULIER
- 2 annonces sur internet
 - Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires,
 - LICITOR

« DISONS que la SELAFA MJA prise en la personne de Maître Frédérique LEVY ès qualité, sera autorisée à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation

« DIONS que la SELAFA MJA prise en la personne de Maître Frédérique LEVY ès qualité la SELAFA MJA prise en la personne de Maître Frédérique LEVY ès qualité, ou son délégataire, procédera à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront employés en frais privilégiés de distribution du prix ou réglés conformément aux dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce

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

« DIONS que l'huissier de Justice désigné par le liquidateur judiciaire devra conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des Procédures civiles d'exécution

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

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

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

« La SELAFA MJA - Maître Frédérique LEVY, Mandataire Judiciaire, 102 rue du Faubourg Saint Denis 75479 PARIS

« La SAS ACTION CINEMAS représentée par la SELARL ATHENA prise en la personne de Maître STEINER venant aux droits de la SELARL BELHASSEN, Mandataire ad'hoc 16 rue Friant – 75014 PARIS

« La SAS ACTION CINEMAS représentée par la SELARL ATHENA prise en la personne de Maître STEINER 16 rue Friant – 75014 PARIS venant aux droits de la SELARL BELHASSEN, Mandataire ad'hoc

« Maître Eric ASSOULINE, Avocat, 176 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

« Fait à Paris, le 13/12/2021 »

L. Assoul

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à PARIS 5^{ème}, 5 rue des Ecoles,

Cadastré section AI numéro 29, pour une contenance de 1a 26 ca

Elevé sur sous-sol et d'un rez-de-chaussée s'étendant sur toute la parcelle, de cinq étages s'étendant de part et d'autre de deux vides partiels existants sur deux parties couvertes d'un rez-de-chaussée, et d'un sixième étage lambrissé.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO UN (1) de l'état descriptif de division, savoir :

Au sous-sol porte numéro 1 : une cave.

Et la copropriété à concurrence des soixante-quinze /dix millièmes des parties communes de l'immeuble (75/10 000èmes).

LE LOT NUMERO TROIS (3) de l'état descriptif de division, savoir :

Au sous-sol porte numéro 3 : une cave.

Et la copropriété à concurrence des quatorze /dix millièmes des parties communes de l'immeuble (14/10 000èmes).

LE LOT NUMERO DIX (10) de l'état descriptif de division, savoir :

Au sous-sol porte numéro 10 : une cave.

Et la copropriété à concurrence des six/dix millièmes des parties communes de l'immeuble (6/10 000èmes).

LE LOT NUMERO DOUZE (12) de l'état descriptif de division, savoir :

Au sous-sol porte numéro 12 : une cave

Et la copropriété à concurrence des quatorze /dix millièmes des parties communes de l'immeuble (14/10 000èmes).

Observation étant ici faite que ces caves ont fait l'objet d'un procès-verbal de description établi par Maître Alexandra FERRAN, Huissier de Justice à PARIS le 25 janvier 2022, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort :

-que les caves 1 et 3 sont réunies en une seule et grande cave.

« dans cette cave se trouvent des éléments étrangers ou appartenant à la copropriété, à savoir :

-Le compresseur du dentiste installé dans l'immeuble

- Les boîtiers des opérateurs Internet

-L'arrivée générale d'eau de l'immeuble

-Le tampon métallique d'un regard donnant sur les égouts

-La canalisation d'évacuation des eaux usées de l'immeuble

- que le lot n°10 n'est pas fermé et ouvre directement dans la circulation des caves.
- que le lot n°12 n'est pas fermé et ouvre directement sur la circulation..... présence d'une canalisation de forte section »

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

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître MILHAC, Notaire à PARIS le 12 février 1951, publié au 2ème bureau des hypothèques de PARIS, le 17 mars 1951 volume 4451 numéro 13.

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 N°65-557 du 10 Juillet 1965 (art.48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 Juin 1938, 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.

Audit acte il a été mentionné ce qui suit :

Section 5

- CLAUSES PARTICULIERES -

1°) Le copropriétaire du lot 1 sis au sous sol, supportera une servitude de passage pour accès au compteur d'eau et aux égouts, au profit des responsables de l'Administration ou des Entreprises chargées des relevés et de l'entretien et réparations.

2°) la fraction de partie commune dénommée A - B - C - D sise au fond du couloir droit du sous sol (plan annexé) deviendra partie privative, intégrée aux lots 1 - 2 - 3 et 12 dans le cas où ces lots deviendraient la propriété d'un seul titulaire.

- Dans ce cas, la servitude indiquée au paragraphe 1 ci-dessus serait supportée par les lots 1 - 2 - 3 et 12 formant un seul tenant -

6ème vol

5°) Par ailleurs, d'une manière générale, les co-propriétaires des lots traversés par des canalisations ou colonnes communes, notamment au sous sol supporteront une servitude d'accès, au profit des Entreprises chargées de la surveillance et réparations de celles-ci.

- NOTA IMPORTANT :

Dans tous les cas exposés ci-dessus d'intégration à des lots privatifs de portions de parties communes, la quote-part indivise en dix millièmes affectée auxdits lots, ne sera pas majorée et ces facultés d'intégrations partielles n'auront pas à être soumises à l'Assemblée des Co-Propriétaires pour accord/

Enfin, tout co-propriétaire désirant effectuer des travaux intérieurs à son lot et affectant le gros oeuvre de l'immeuble, devra préalablement obtenir de l'Assemblée Générale son accord ou celui d'un Architecte désigné ou agréé par Elle, lesdits travaux étant effectués sous la responsabilité de Celui-ci.

La mise en oeuvre de ces conditions particulières ne pouvant faire échec aux dispositions du décret de la publication de la loi du 10 Juillet 1955 et des textes pouvant faire son application, pris pour son application.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de la SAS ACTION CINEMAS

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la SAS ACTION CINEMAS, sus dénommée, savoir :

1/ Originellement lesdits biens ont été acquis par :

La société dénommée CAMERAPHONE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 75.500 francs, identifiée au SIREN sous le numéro 582 030 987 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège était à PARIS 1^{er} 33 rue Berger, avec d'autres biens, de :

Monsieur André Charles Nestor SERET et Madame Jeannine Hélène Georgette MADELENAT, son épouse.

Nés, savoir :

Monsieur à LOEUILLY (Somme) le 12 septembre 1926 ;

Madame à TERGNIER (Aisne) le 7 mai 1931.

Soumis au régime de la communauté universelle, aux termes d'un acte reçu par Maître LAUDREN, notaire à AMIENS le 22 mars 1989, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AMIENS le 21 décembre 1989.

Suivant acte acquisitif reçu par Maître BOURLON, Notaire à AMIENS, le 1^{er} Octobre 2001 publié le 26 octobre 2001 sages B214P02 volume 2001 P numéro 6347 au 2^{ème} bureau des hypothèques de PARIS.

Moyennant le prix principal de 110 525,54 euros, converti en l'obligation par l'acquéreur de servir une rente annuelle et viagère révisable ainsi qu'il

F. L. rôle

est dit ci-après au profit et sur la tête des vendeurs d'un montant annuel de 8378,60 euros.

Cette rente due à partir du 1^{er} octobre 2001 était stipulée payable aux vendeurs jusqu'à leur décès, en douze termes égaux d'un montant de 698,22 euros, le premier paiement devant avoir lieu à compter du 1^{er} octobre, et ensuite tous les premiers de chaque mois et d'années en années, pendant la vie et jusqu'au décès des vendeurs, aux clauses et conditions ci-après littéralement rapportées :

RENTE VIAGERE

La présente vente est consentie et acceptée moyennant l'obligation par L'ACQUEREUR de servir une rente annuelle et viagère révisable ainsi qu'il sera dit ci-après, créée au profit et sur la tête du VENDEUR d'un montant annuel de HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTS (8.978,60 EUR) dont la contre-valeur en francs, est de CINQUANTE QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE FRANCS (54.980 FRF).

Cette rente, due à partir du 1^{er} Octobre, sera payable au VENDEUR jusqu'à son décès.

Il est expressément convenu que cette rente sera payable en DOUZE (12) termes égaux d'un montant de SIX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET VINGT DEUX CENTS (698,22 EUR) dont la contre valeur en francs, est de QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGTS FRANCS (4.580,00 FRF), le premier paiement devant avoir lieu à compter du 1^{er} Octobre.

et ensuite tous les premiers de chaque mois et d'années en années, pendant la vie et jusqu'au décès du VENDEUR.

PAIEMENT DE LA RENTE VIAGERE

Observation étant ici faite que le VENDEUR sera ci-après dénommé "CREDIRENTIER" et L'ACQUEREUR "DEBIRENTIER" dans la partie de l'acte relative aux conditions de la rente viagère.

Il est expressément convenu entre les parties que :

- 1) Tous paiements auront lieu au domicile du CREDIRENTIER ou s'il le désire en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.
- 2) Le CREDIRENTIER ne sera pas tenu de fournir un certificat de vie tant qu'il touchera par lui même les arrérages de cette rente ou qu'il les fera toucher sur ses quittances.
- 3) En cas de dissolution de la personne morale du DEBIRENTIER, il y aura solidarité et indivisibilité pour le service de cette rente entre ses représentants, et les frais de toute signification de titre à faire auxdits représentants seront à leur charge.
- 4) Lors du décès du CREDIRENTIER ses héritiers et représentants n'auront pas à restituer au DEBIRENTIER la partie de la rente, payée d'avance, qui s'appliquera à une période postérieure au décès.
- 5) De même, aucun compte ne sera à faire entre les héritiers et représentants du CREDIRENTIER, à raison du prorata de rente touché d'avance par ce dernier.
- 6) Le DEBIRENTIER aura à sa charge et devra acquitter les frais et émoluments de tous renouvellements de l'inscription de privilège de vendeur qui seront à faire pour garantir le paiement de la rente viagère et de tous accessoires de ladite rente.
- 7) En outre, et par dérogation des dispositions de l'article 1978 du Code Civil, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance, d'un seul terme de la rente viagère présentement constituée, la présente vente sera de plein droit et sans mise à demeure préalable, purement et simplement résolue, si bon semble au CREDIRENTIER et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le CREDIRENTIER de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans ce cas, tous les arrérages perçus par le CREDIRENTIER et tous embellissements et améliorations apportés aux BIENS vendus seront de plein droit et définitivement acquis au CREDIRENTIER, sans recours ni répétition de la part du DEBIRENTIER défaillant, et ce à titre de dommages et intérêts et d'indemnités forfaitairement fixés.

ALIENATION PAR LE DEBIRENTIER

En raison de la créance résultant de la présente constitution de rente viagère, le DEBIRENTIER s'engage en cas de revente des BIENS par lui acquis, à en informer le CREDIRENTIER par une signification dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, et à remettre au CREDIRENTIER une copie exécutoire de l'acte constatant l'aliénation, sans frais pour ce dernier.

Tous les ACQUEREURS successifs demeureront garants et solidaires envers le CREDIRENTIER du paiement régulier de la rente et de l'exécution des conditions de la présente vente.

REVISION DE LA RENTE

Les parties expliquant que le montant de la rente viagère ci-dessus constituée, a été fixé en considération de la variation de l'indice national du coût à la construction, tel que publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ; elles conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que cette rente sera révisée pour être majorée ou réduite de plein droit, proportionnellement aux variations constatées le tout dans les conditions ci-après.

Il sera pris comme base de révision éventuelle l'indice pour le trimestre considéré étant celui du 4ème trimestre 2000 : 1098.

En conséquence, les parties décident que la rente ne sera révisable qu'une fois par an, le jour anniversaire de cette rente en prenant pour bases l'indice du celui du 4ème trimestre 2000 : 1098 précédent.

Dans le cas où une modification ou transformation quelconque interviendrait dans la fixation de l'indice, la variation du montant de la rente sera alors établie en se basant sur la publication du nouvel indice qui serait accepté par les parties aux lieu et place de l'ancien, en prenant pour base de comparaison, le dernier indice publié.

Dans le cas contraire, les parties décident que le montant de la rente viagère sera alors déterminée compte tenu du coût à la construction, d'un commun accord entre elles, à défaut à dire d'expert.

Cette révision aurait lieu sous les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues, c'est-à-dire, majoration ou réduction proportionnelle de plein droit une fois par an, pour le jour anniversaire de la rente.

RESERVE DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement de la rente mise à la charge du DEBIRENTIER et des majorations éventuelles de cette rente, l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège expressément réservé au profit du CREDIRENTIER.

Inscription de ce privilège sera prise à la diligence et au profit du CREDIRENTIER contre le DEBIRENTIER dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2108 du Code Civil.

9 June 1988

Observations étant ici faites que Madame Jeannine Hélène Georgette MADELENAT épouse SERET, est décédée à SALOUEL (Savoie) le 10 mars 2003 et que Monsieur André SERET est également décédé à AMIENS (Somme) le 19 décembre 2014.

2/ Transfert Des Actifs de la société dénommée CAMERAPHONE :

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOURLON, notaire à AMIENS, le 15 septembre 2014, publié le 24 septembre 2014 sages B 214P02 volume 2014 P numéro 4569, il a été constaté le changement de forme de la société dénommée CAMERAPHONE devenue SAS, puis sa dissolution par confusion des patrimoines et transmission dudit patrimoine de la société dénommée CAMERAPHONE à la société ACTION CINEMAS avec le transfert de propriété des biens mis en vente.

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.

Notaire adde

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

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription

du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

N. Joux

Article 24 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ordonnant la vente, soit :

CINQ MILLE EUROS (5 000 euros).

Fait et rédigé à PARIS, le
Par Maître Eric ASSOULINE, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvois.