

Tribunal de Grande Instance  
**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
de PARIS

Le **20 DEC. 2019**  
juge de l'exécution  
saisies immobilières

 **COPIE**

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

**EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE  
DE SAISIE IMMOBILIERE**

**EN UN LOT**

A LACANAU (Gironde) Route de Baganais, Résidence Village Cheval, un appartement de 3 pièces principales au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B, un parking.

Aux requêtes poursuites et diligences de la **SELFA MANDATAIRES JUDICIAIRE 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 Charles Axel CHUÏNE, agissant en qualité de Liquidateur de :

**Monsieur Olivier Francis Philippe PIAZZA**, né à CHARTRES (Eure et Loir) le 3 juin 1966, de nationalité française, époux de Madame Patricia Georgette Sarah GEORGET, demeurant 10 rue de la Condamine à PARIS 17<sup>ème</sup>.

Ayant exercé l'activité de consultant en management sous l'enseigne SELFWAY, au 17 rue Emile Durkheim à PARIS 13<sup>ème</sup>, pour laquelle il était identifié au SIREN sous le numéro 531 386 704.

Fonctions auxquelles elle a été nommée par suite :

- d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 24 mai 2018, ayant ouvert une procédure de liquidation judiciaire simplifiée à l'encontre de Monsieur PIAZZA.
- et d'un jugement rendu le 25 octobre 2018 par ledit tribunal ayant placé la poursuite de la procédure sous le régime général.



A rôle

Ayant pour Avocat **Maître Eric ASSOULINE**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 176 boulevard Haussmann à PARIS 8<sup>ème</sup>.

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

### ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Madame Diane OTSETSUI, Juge Commissaire au Tribunal de Grande Instance de PARIS et à la liquidation judiciaire de Monsieur Olivier PIAZZA, le 17 septembre 2019 publiée au Service de la Publicité Foncière de BORDEAUX 1 le 6 novembre 2019 volume 2019 S numéro 29.

Dont le texte est donné ci-après :

« PAR CES MOTIFS

« Nous Diane OTSETSUI, juge-commissaire, assistée de Guylaine BRIVAL, Greffier, statuant publiquement, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort ;

« Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces y annexées ;

« Vu les articles L.642-18 et suivants, R. 642-22 et suivants du Code de commerce ainsi que les articles R.322-30 à R.322-38 du Code des procédures civiles d'exécution ;

« AUTORISONS la SELAFA MJ, prise en la personne de Maître Charles-Axel CHUINE, ès qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur Olivier PIAZZA, à faire procéder à la vente, en la forme des saisies immobilières :

« Des lots sis résidence « VITALPARC », 9001 voie du Baganais, lots n°73 et 237, 33680 LACANAU, cadastré section BY n°90 d'une surface de 44,25 m<sup>2</sup>.

« Lot numéro soixante-treize (73) :

« Un appartement, au premier étage du bâtiment B, de type 3 composé de : entrée, séjour, kitchenette, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc et loggia.

« Et les huit cent quatorze /cent millièmes (814/100 000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

 2<sup>e</sup> rôle

« Lot numéro deux cent trente-sept (237) :

« Un parking au rez-de-chaussée du bâtiment dans le jardin  
« Et les dix /cent millièmes (10/100 000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

« DIONS que la mise à prix sera fixée à 75.000 (soixante-quinze mille) euros ;

« DIONS qu'il sera procédé à la vente en la forme des saisies immobilières par le ministère de l'avocat désigné par le liquidateur judiciaire.

« DIONS qu'à défaut d'enchères, cette mise à prix sera baissée du tiers puis de la moitié ;

« DIONS que la publicité légale paraîtra dans une édition du journal SUD OUEST et une insertion sommaire dans les journaux LES ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS et LE REPUBLICAIN, et sera complétée par une insertion sur les sites Internet : [avocats-ventes.com](http://avocats-ventes.com), [licitor.com](http://licitor.com) et, sur le site du Conseil national des administrateurs et mandataires judiciaires ;

« DIONS que la SELAFA MJA prise en la personne de Maître Charles-Axel CHUINE 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 Charles-Axel CHUINE 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.

« Ordonnons la notification de la présente ordonnance par le greffe, en application de l'article R.643-23 du Code de Commerce, à :

« - Monsieur Olivier PIAZZA, 10 rue de la Condamine -75017 PARIS ;

« - Madame Patricia GEORGET épouse PIAZZA, 17 rue Emile Durkheim 75013 PARIS;

« - La SOCIETE GENERALE – BP 35, 94121 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX, représentée par Madame Marie-Ange SACHEZ, Responsable des traitements du recouvrement de Fontenay –sous-bois,

« PARIS, le 17 septembre 2019. »



3<sup>e</sup> rôle

Suivie d'une ordonnance rectificative rendue par Madame Diane OTSETSUI, Juge Commissaire au Tribunal de Grande Instance de PARIS le 7 novembre 2019 publiée au Service de la Publicité Foncière de BORDEAUX 1 le 25 novembre 2019 volume 2019 S numéro 34.

« PAR CES MOTIFS

« Nous Diane OTSETSUI, juge-commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Olivier PIAZZA,

« Vu la requête qui précède et les motifs qui y sont exposés,

« Vu l'ordonnance du 17 septembre 2019 qui a autorisé la SELAFA MJA prise en la personne de Maître Charles-Axel CHUINE es qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur Olivier PIAZZA à faire procéder à la vente, en la forme des saisies immobilières, des lots n°73 et 237 sis résidence « VITALPARC », 9001 voie du Baganais, 33680 LACANAU, cadastré section BY n°90 d'une surface de 44.25m2.

« Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants, R. 642-22 et suivants du Code de commerce,

« Vu les dispositions de l'article 463 du Code de Procédure Civil.

« Attendu que l'ordonnance du 17 septembre 2019 a omis certaines des références cadastrales et ne mentionne ni le Tribunal devant lequel la vente sera poursuivie ni les modalités de visite du bien ;

« COMPLETONS l'ordonnance du 17 septembre 2019 ainsi qu'il suit :

« ORDONNONS la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières par devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance 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 Monsieur Olivier Francis Philippe PIAZZA né le 3 juin 1966 à CHARTRES (28000) ci-après désignés :


« DESIGNATION DES BIENS

LACANAU (GIRONDE), route de Baganais, Résidence Villa Cheval, cadastrés BY 90, BY 215 et BY 21 lieudit « Les Peyres Nord » pour une contenance totale de 06ha 68a 07ca et les lots suivants :

« LOT NUMERO 73 :

« Un appartement, au 1er étage du bâtiment B, de type 3 composé de : entrée, séjour, kitchenette, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc et loggia.

« Et les 814/100 000èmes des parties communes générales

 4<sup>e</sup> rôle

« LOT NUMERO 237 :

« Un parking au rez-de-chaussée du Bâtiment dans le jardin

« Et les 10/100 000èmes des parties communes générales.

« 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 civile 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 quatre 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 L142-1 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 Charles-Axel CHUINE, Mandataire Judiciaire,

« 102 rue du Faubourg Saint Denis 75479 PARIS

« - Monsieur Olivier PIAZZA

« 10 rue de la Condamine -75017 PARIS

« - Madame Patricia GEORGET épouse PIAZZA

« 17 rue Emile Durkheim 75013 PARIS

« - La SOCIETE GENERALE

« BP 35, 94121 FONTENAY SOUS BOIS

« -Maître Eric ASSOULINE, Avocat

« 176 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

« Fait à PARIS, le 7/11/ 2019. »

5<sup>e</sup> rôle

## DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence « VITALPARC » », 9001 route du Baganais, Résidence Village Cheval à LACANAU (Gironde),

Cadastré :

- section BY numéro 90, pour une contenance de 55ca.
  - section BY numéro 215, pour une contenance de 5ha 15a 76ca.
  - section BY numéro 218, pour une contenance de 1ha 51a 76ca.
- Contenance totale de 6ha 68 a 07 ca.

## DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

**LE LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un appartement, au premier étage du bâtiment B, de type 3 composé de : entrée, séjour, kitchenette, deux chambres, dégagement, salle de bains, wc et loggia.

Et les huit cent quatorze /cent millièmes (814/100 000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

**LE LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE SEPT (237)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un parking au rez-de-chaussée du bâtiment dans le jardin  
Et les dix /cent millièmes (10/100 000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

**Observation étant ici faite** qu'un procès-verbal de description a été dressé le 5 décembre 2019 par Maître Jean-Patrick BIRAN, Huissier de Justice à BORDEAUX, dont copie est donnée ci-après.

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.

 6<sup>e</sup> rôle

## OBSERVATIONS

1°) Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître CHAMBARIERE, Notaire à BORDEAUX le 30 décembre 1991, publié au 1er bureau des hypothèques de BORDEAUX, les 19 février et 5 mars 1992 volume 1992 P numéro 1207.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire, le 31 décembre 1992 publié le 1<sup>er</sup> février 1993 volume 1993 P numéro 701.

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.

2°) A l'acte d'acquisition reçu par Maître MOREAU, Notaire à BORDEAUX, le 1<sup>er</sup> juillet 2015, il a été mentionné ce qui suit :

 7 \* rôle

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

### ZAC DE L'ARDILOUSE

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus est issu d'une plus grande propriété comprise dans la zone d'aménagement concerté de L'ARDILOUSE dont le plan d'aménagement de zone a été approuvé par un arrêté de Monsieur le Préfet d'Aquitaine, préfet de la Gironde, en date du 30 décembre 1975.

Le règlement du plan d'aménagement de cette zone et une ampliation de l'arrêté sus énoncé ont été déposés en même temps que l'ensemble du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté au rang des minutes de Maître CHAMBARIERE, notaire à BORDEAUX, le 28 juin 1978.

En exécution de ce règlement, il a été constitué le syndicat mixte de LACANAU, qui y était prévu et une convention a été signée entre la société AQUITAINE PARALLELE 45 et ce syndicat à la date du 30 décembre 1975, laquelle convention a été approuvée par Monsieur le Préfet d'Aquitaine le 03 février 1976.

Le cahier des prescriptions générales fixant les règles et servitudes d'intérêts général instituées, par la société AQUITAINE PARALLELE 45 DEVELOPPEUR dans la zone d'aménagement touristique concerté de L'ARDILOUSE à LACANAU MEDOC a été établi le 20 février 1976.

Ce cahier des charges a été déposé au rang des minutes de Maître CHAMBARIERE, notaire à BORDEAUX, en même temps que l'ensemble du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté, aux termes de l'acte du 28 juin 1978 sus énoncé publié au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 03 novembre 1978, volume 6295, numéro 5.

Ladite convention en date du 30 décembre 1975 a été annulée aux termes d'un acte reçu par Maître CHAMBARIERE, notaire à BORDEAUX, le 20 juin 1985.

Aux termes de l'arrêté du 17 avril 1987, Monsieur le Préfet de la Gironde a approuvé une extension de la zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains à usage dominant d'activités touristiques et de loisirs dans la zone d'aménagement concerté de l'Ardilouse.

Cet arrêté a en outre précisé que l'aménagement et l'équipement de la zone seraient réalisés en régie directe par le Syndicat Mixte de la zone d'aménagement touristique concertée de l'Ardilouse.

Aux termes d'un arrêté du 17 avril 1987, Monsieur le préfet de la Gironde a approuvé le nouveau programme des équipements publics et le nouveau plan d'aménagement de zone annexés audit arrêté.

TA



Un nouveau cahier des prescriptions générales fixant les règles de servitudes d'intérêt général instituées par le Syndicat Mixte de la zone d'aménagement touristique concerté de LACANAU a été établi en Avril 1987.

En outre, un cahier des charges de cessions de terrain a été approuvé par le Préfet le 22 juin 1988.

Enfin, aux termes d'un arrêté préfectoral du 29 mai 1990, il a été approuvé une nouvelle modification du plan d'aménagement de la zone et du règlement de zone.

## ORIGINE DE PROPRIETE

### En la personne de Monsieur Olivier PIAZZA

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à Monsieur Olivier Francis Philippe PIAZZA, susnommé, pour les avoir acquis étant marié avec Madame Patricia Georgette Sarah GEORGET, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du 17ème arrondissement de PARIS, de :

La société dénommée PRESTI PIERRE, Société à Responsabilité limitée au capital de 528 674 euros, identifiée au SIREN sous le numéro 323 096 925 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, dont le siège social est à BORDEAUX (Gironde) 43 rue Levieux.

Suivant acte reçu par Maître MOREAU, Notaire à BORDEAUX, le 1<sup>er</sup> juillet 2015, publié le 24 juillet 2015 SAGES numéro 3304P01 volume 2015 P numéro 7567.

Moyennant le prix principal de 117 000 €, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance, au moyen d'un prêt consenti par la SOCIETE GENERALE.

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.

 rôle

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

**CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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.

 No<sup>e</sup> rôle

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

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

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

## **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal 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'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 de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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.

 M<sup>e</sup> rôle

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.

 19 \* rôle

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 :

 13 ° rôle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

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

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

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.

  
14 ° rôle

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 créancier 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 du créancier 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 créancier 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<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 du créancier poursuivant.

#### **ARTICLE 24 – MISE A PRIX**

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

SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 €), à défaut d'enchères, cette mise à prix sera baissée du tiers puis de la moitié ;

Fait et rédigé à PARIS, le 20.12.19  
Par Maître Eric ASSOULINE, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvois.



15<sup>e</sup> rôle