

DATE DU DÉPÔT : _____

NUMÉRO DU DÉPÔT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN SEUL LOT

Bâtiment sur rue, au quatrième étage, porte gauche, un LOGEMENT avec deux portes d'entrée sur palier,

Dans un ensemble immobilier sis 57-59 rue des Vinaigriers – 75010 PARIS.

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES, Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale des mandataires judiciaires, demeurant 12 rue Pernelle (75004) PARIS, prise en la personne de Maître Stéphane-Alexis MARTIN, agissant en qualité de liquidateur de la société dénommée « PRAM INVEST », SAS au capital de 40.000 euros, immatriculée sous le numéro 481 327 930 au RCS de PARIS, dont le siège social est sis 57 rue des vinaigriers – 75010 PARIS, exerçant comme activité achat, vente, détention et gestion de tous biens mobiliers et immobiliers,

Nommée à cette fonction par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 29 AVRIL 2014,

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

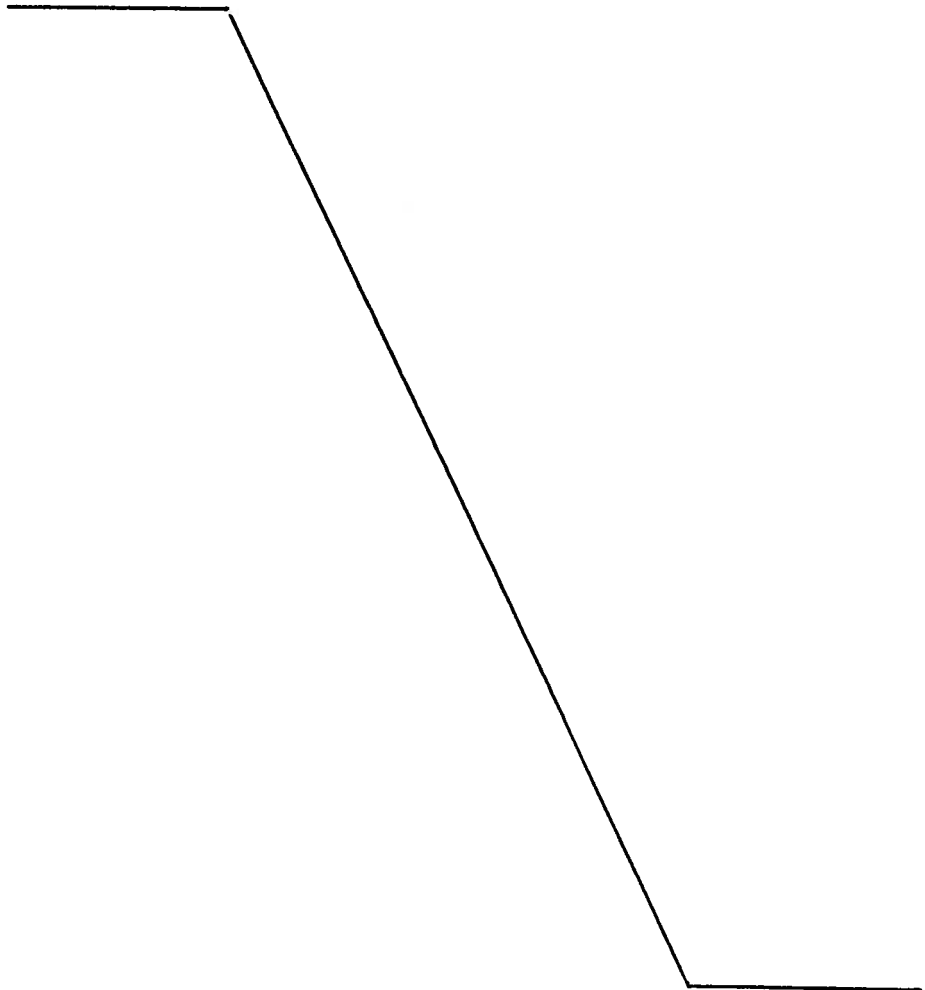
Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

EN EXÉCUTION

1/ D'une Ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête par Monsieur François THIEFFRY, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la Société dénommée « PRAM INVEST », en date du 30 JUIN 2017 et d'un certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 20 FÉVRIER 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS - 3, le 17 AVRIL 2018, volume 2018 S, numéro 12.

2/ D'une Ordonnance rectificative du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête par Monsieur François THIEFFRY, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la Société dénommée « PRAM INVEST », en date du 28 JUILLET 2017 et d'un certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 20 FÉVRIER 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS - 3, le 17 AVRIL 2018, volume 2018 S, numéro 13.

Dont le texte est ci-après annexé :





1, QUAI DE LA CONSE
75101 PARIS CEDEX 04
0 091 01 75 75
N° 176000

N° Dépôt : DPO2017012450
N° Greffe : JP201400008
Juge-commissaire : Monsieur François Thieffry

N° Affaire :

Mandatire judiciaire liquidateur : SELARL Actis Mandataires Judiciaires en la personne de Me Stéphane-Alexis Martin

Affaire : SAS FLOREAL INVEST

**PROCES VERBAL
Dépôt d'ordonnance**

Ce jour 05 juillet 2017 au greffe a été remise entre nos mains pour être déposée au rang de nos minutes une ordonnance Requête et Ordonnance de vente 2009 du juge-commissaire dans l'affaire sus-visée.

dont nous avons dressé le présent procès verbal.

Fait à Paris, le 05 juillet 2017.

Le Greffier



LIQUIDATION JUDICIAIRE N° 1029 A
SAS PRAM INVEST

22 FEV. 2017

2017012450

N° DU GREFFE : 14/0008

N° DU PARQUET : P14146001202

MONSIEUR FRANÇOIS THIEFFRY
JUGE COMMISSAIRE

SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES
PRISE EN LA PERSONNE DE Stéphane-Alexis MARTIN

**REQUETE A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE
AUX FINS DE FIXATION DES MODALITES DE VENTE
D'UN BIEN IMMOBILIER
Lot 200**

A Monsieur François THIEFFRY, Juge Commissaire de la Liquidation Judiciaire de la SAS PRAM INVEST, ayant pour activité achat, vente, détention et gestion de tous biens mobiliers et immobiliers et son siège 57-59, rue des Vinaigriers - 75010 PARIS

MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE

La soussignée, SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES, prise en la personne de Stéphane-Alexis MARTIN, Mandataire Judiciaire près le Tribunal de Commerce de PARIS, inscrite sur la liste nationale des mandataires judiciaires, demeurant à 12, rue Pernelle 75004 PARIS,

Agissant en qualité de Liquidateur de la SAS PRAM INVEST, ayant son siège social 57-59, rue des Vinaigriers - 75010 PARIS, exerçant comme activité achat, vente, détention et gestion de tous biens mobiliers et immobiliers,

Nommée à cette fonction par jugement du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 29 avril 2014,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que, par jugement en date du 29 avril 2014, le Tribunal de Commerce de PARIS a prononcé la Liquidation Judiciaire de la SAS PRAM INVEST et désigné l'Exposante en qualité de Liquidateur,

Qu'il dépend de la liquidation judiciaire les biens et droits immobiliers concernant un appartement, sis à Paris (10^{ème}) au n°57 de la rue des Vinaigriers, de type F3, d'une surface totale de 52.63m², dont le descriptif est le suivant :

- Pièces principales : Salle de séjour et deux chambres
- Pièces de services : Cuisine et salle d'eau
- Autres pièces : Entrée, dégagement
- Référence cadastrale : section BD n°3

Que les biens et droits immobiliers ont été acquis selon acte dressé par Maître Marie-Joseph RAGOT SAMY-, notaire à SAINT DENIS (Réunion) le 10 août 2005,

Que par ordonnance en date du 8 janvier 2015, Monsieur Laurent MOITEAUX, Expert près la Cour d'Appel de PARIS, était désigné afin d'estimer les biens et droits immobiliers susvisés;

Que dans son rapport réactualisé en date du 15 décembre 2015, il est précisé que la valeur vénale nette vendeur du bien se situe entre 190.000 € et 200.000 €,

Que les biens et droits immobiliers sont grevés des inscriptions suivantes :

1°) Inscription de privilège de prêteur de deniers par Banque Française Mutualiste :
Pour garantie de la somme en principal de 576 000.00 € et 115 200.00 € au titre des accessoires
Publiée le 24/05/2012 – VOLUME 2012 V n° 1069, en marge de la formalité publiée le
20/09/2005 Vol 2005 N°2215
Effet : 22/05/2022
A domicile élu chez Me REGENT Jean-François, Notaire, 20 rue de Fiacre, 75002 PARIS

2°) Inscription d'Hypothèque conventionnelle par la Banque Française Mutualiste :
Pour garantie de la somme en principal de 77 000.00 € et 15 400.00 € au titre des accessoires
Publiée le 24/05/2012 – VOLUME 20102 V n° 1069, en marge de la formalité publiée le
20/09/2005 Vol 2005 N°2215
Effet : 22/05/2022
A domicile élu chez Me REGENT Jean-François, Notaire, 20 rue de Fiacre, 75002 PARIS

Que vous avez décidé qu'il serait procédé à sa cession selon la procédure de remise d'offres sous plis cachetés et que les offres devaient être déposées sous plis cachetés avant le 1er décembre 2015 à 16h00, en l'étude de Maître Stéphane VAN KEMMEL, huissier audiencier près le Tribunal et soumises à l'examen du Juge Commissaire à l'audience du 2 décembre 2015,

Que par ordonnance en date du 16 décembre 2015, vous avez rejeté les offres présentées puisque les prix offerts étaient insuffisants au regard de la valeur du bien immobilier,

Qu'il convient de vendre les biens et droits immobiliers aux enchères publiques à la barre du Tribunal de Grande Instance de PARIS selon les conditions habituelles en pareille matière ;

Que l'Exposante se fera assistée par Maître Jean-Paul PETRESCHI, membre de SAINT LOUIS AVOCATS (A.A.R.P.I) demeurant 2 à 6 rue des Deux Ponts - Ile St Louis à PARIS IV^{ème}.

C'EST POURQUOI L'EXPOSANTE REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE, MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE, VOULOIR BIEN

Vu les dispositions des articles L 642-18, L621-9 et R 642-22 du Code de Commerce,

-AUTORISER la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal de Grande Instance 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) sus nommé et domicilié, 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 160.000 € (CENT SOIXANTE MILLE EUROS), avec possibilité de baisse du quart puis de la moitié sans autre formalité, en cas d'absence d'enchère sur la mise à prix initialement proposée,

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

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

- 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 QU'IL sera procédé à une publicité supplémentaire de la vente sous la forme suivante : insertion sommaire dans un journal national de grande diffusion, insertion dans un journal local de grande diffusion, insertions sur INTERNET.

- 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) demeurant 2 à 6 rue des Deux Ponts à PARIS IV ème 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 les 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 de Grande Instance de PARIS, et mis à la charge de l'adjudicataire, conformément au cahier des conditions de la vente qui sera déposé par l'Avocat poursuivant,

- 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 devra régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix qui sera consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations et que ses émoluments,

- DIRE QUE les frais de justice engagés pour la réalisation de cet actif y compris les émoluments de la S.E.L.A.R.L ACTIS prise en la personne de Maître Stéphane MARTIN calculés sur le fondement des dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce seront employés en frais privilégiés de justice, prélevés par priorité sur le produit de la vente,

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

La requérante :

S.E.L.A.R.L ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES
Prise en la personne de Maître Brigitte PENET-WEILLER
12 rue Pernelle - 75004 PARIS
(réf : mandat 1524)

La débitrice :

Pris en la personne de Madame Estelle FOSEY
Route des Pléiades 49
1807 SUISSE

• Les contrôleurs et créanciers inscrits :

BANQUE FRANCAISE MUTUALISTE, 1, place des Marseillais, 94220 CHARENTON LE PONT,

FRAGECO, 160, route du Bois de Neffes 97490 SAINT DENIS

Et par récépissé à :

- SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES

Sous toutes réserves,
Et vous ferez justice,

PARIS, le 20 février 2017
Le Liquidateur
SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES
prise en la personne de
Stéphane-Alexis MARTIN

SE

LIQUIDATION JUDICIAIRE N° 1029 A
SAS PRAM INVEST

N° DU GREFFE : 14/0008

N° DU PARQUET : P14146001202

MONSIEUR FRANÇOIS THIEFFRY
JUGE COMMISSAIRE

- 5 JUIL. 2017

SELARL ACTIS
MANDATAIRES JUDICIAIRES
PRISE EN LA PERSONNE DE
Stéphane-Alexis MARTIN

ORDONNANCE

Nous, François THIEFFRY, Juge Commissaire de la procédure de la Liquidation Judiciaire de la SAS PRAM INVEST, ayant son siège social 57-59, rue des Vinaigriers - 75010 PARIS et exerçant une activité de achat, vente, détention et gestion de tous biens mobiliers et immobiliers

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

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

Vu le rapport de l'Expert qui estime le bien Immobilier à une valeur comprise entre 180.000 € et 190.000 €,

Après avoir entendu les parties en leurs explications à mon audience du 21 Juin 2017 où étaient présents Madame FOSSEY, la Banque Française Mutualiste et le Mandataire Judiciaire;

ATTENDU que les biens et droits Immobiliers sont constitués d'un appartement, sis à Paris (10^{ème}) au n°57 de la rue des Vinaigriers, de type F3, d'une surface totale de 52.63m², dont le descriptif est le suivant :

- Pièces principales : Salle de séjour et deux chambres
- Pièces de services : Cuisine et salle d'eau
- Autres pièces : Entrée, dégagement
- Référence cadastrale : section BD n°3

ATTENDU que compte-tenu de la consistance des biens et de leur emplacement, la vente aux enchères publiques apparaît de l'intérêt collectif des créanciers ;

ORDONNONS la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières, à la barre du Tribunal de Grande Instance 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, commis à cet effet, des biens et droits Immobiliers ci-après désignés dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire des sociétés PRAM INVEST et FLOREAL INVEST ;

DISONS que le bien immobilier sera mis en vente au prix de :

□

160.000 euros.
(Deux cent mille euros)

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 Tribunal de Grande Instance de Paris ;

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

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

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

- de la force publique et d'un serrurier, si besoin,
- 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 régional de grande diffusion,
- une insertion sommaire dans un journal régional de grande diffusion,
- insertions sur INTERNET.

DISONS que les 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 de Grande Instance de Paris et mis à la charge de l'adjudicataire conformément au cahier des conditions de vente qui sera déposé par l'Avocat poursuivant ;

DONNONS ACTE au liquidateur judiciaire de ce qu'elle élit domicile 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, où pourront être notifiés les actes d'opposition à l'ordonnance à intervenir et toute signification relative à la procédure de saisie Immobilière ;

AUTORISONS la S.E.L.A.R.L ACTIS prise en la personne de Maître Stéphane Alexis MARTIN, 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 des jugements d'adjudication au Service de la Publicité Foncière de PARIS devra régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix qui sera consigné à la Caisse des Dépôts ;

DISONS que les frais de justice engagés pour la réalisation de cet actif y compris les émoluments de la S.E.L.A.R.L ACTIS prise en la personne de Maître Stéphane Alexis MARTIN, calculés sur le fondement des dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce seront employés en frais privilégiés de justice, prélevés par priorité sur le produit de la vente ;

R
—

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

La requérante :

S.E.L.A.R.L ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES
Prise en la personne de Maître Brigitte PENET-WEILLER
12 rue Pernelle - 75004 PARIS
(réf : mandat 1524)

La débitrice
Pris en la personne de Madame Estelle FOSEY
Route des Pléiades 49
1807 SUISSE

Le créancier inscrit :

BANQUE FRANCAISE MUTUALISTE, 1, place des Marseillais, 94220 CHARENTON LE PONT,

PARIS, le 30/06/2017

Le Greffier,
Mme SOURINTACNE



François THIEFFRY
Juge Commissaire



Laurent MOITEAUX

Estimations foncières

Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS
Expert de Justice près les Cours Administratives d'Appel de PARIS et de VERSAILLES

Expert en estimations immobilières

Membre de l'Institut d'Expertise, d'Arbitrage et de Médiation

Membre de l'Institut Français des Praticiens des Procédures Collectives

Membre de la Compagnie Nationale des Experts en Activités Commerciales et Techniques

Membre du Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière et de la Confédération des Experts Fonciers

S.A.S. PRAM INVEST

Réf : 9674



RAPPORT D'EXPERTISE

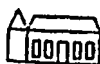
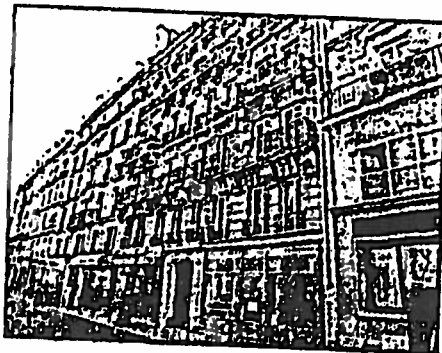
VALEUR VÉNALE RÉACTUALISÉE au 15/12/2015

Appartement

57, rue des Vinaigriers

Lot n°200

75010 PARIS



VOLONTAIRE EXPERTISE FONCIÈRE par le Juge de Paix de Versailles 78000 PARIS

FICHE DE RÉSUMÉ D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur au 15/12/2015 des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de la S.A.S. PRAM INVEST.
- **Objet** Appartement.
- **Situation d'occupation** Occupée.
- **Adresse** 57, rue des Vinaigriers
75010 PARIS.
- **Lot** Lot n°200.
- **Superficie** Surface totale : 52,63 m².
- **Type** F3.
- **Distribution** Pièces principales : Salle de séjour et deux chambres.
Pièces de services : Cuisine et salle d'eau.
Autres pièces : Entrée, dégagements.

■ FACTEURS FAVORABLES

+ Emplacement et situation.

■ FACTEURS LIMITANTS

- Absence de visite intérieure.
- Travaux à prévoir.
- Absence de cave et d'emplacement de stationnement en annexes.
- Faible rapport locatif.

VALEUR VENALE
190.000 Euros à 200.000 Euros Hors Droits
(Cent quatre-vingt-dix mille euros à deux cent mille euros hors droits)

SAISINE

Par Jugement en date du 29 avril 2014, le Tribunal de Commerce de PARIS a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la S.A.S. PRAM INVEST et a désigné la S.E.L.A.R.L. ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES, prise en la personne de Maître Stéphane Alexis MARTIN es-qualité de Liquidateur.

Par Ordonnance en date du 24 juillet 2014 de Monsieur François THIEFFRY, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de PARIS, j'ai été commis Expert Immobilier en estimation.

Consignation : Néant.

MISSION

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers sis 57, rue des Vinaigriers - 75010 PARIS.

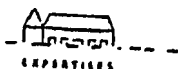
Date de référence : Valeur au 15/12/2015.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 1^{er} août 2014, je me suis rendu sur place afin de procéder à mes opérations d'expertises, sous la conduite de Monsieur Laurent ABADI, pour le compte de l'agence immobilière BONSERGENT IMMOBILIER, sans pouvoir pénétrer à l'intérieur du bien.

Support de travail

- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Plan de superficie.
- Certificat de surface privative.
- Extrait bail d'habitation.
- Décompte de charges.
- Taxes foncières.



11 decembre 2015

PLAN D'EXPERTISE

Opérations d'expertises

Origine et nature de la propriété.....	p.5
Emplacement et Situation.....	p.6
Urbanisme.....	p.10
La Copropriété.....	p.11
Le Lot expertisé.....	p.16
Servitudes.....	p.21
Fiscalité.....	p.22
Situation d'occupation.....	p.23

Le Marché Immobilier.....	p.24
---------------------------	------

Etude de la valeur vénale

Détermination de la valeur vénale.....	p.30
--	------

Fiche de résumé conclusif d'expertise

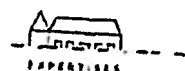
p.36

Conclusion

Valorisation.....	p.37
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport.....	p.38
---------------------------------------	------

Annexes.....	p.39
--------------	------



OPÉRATIONS D'EXPERTISES

ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

Selon la matrice cadastrale, le lot de copropriété sous expertise appartient en pleine propriété à :

- PRAM INVEST

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

> *L'arrondissement*

Abritant près de 89.000 habitants, le 10^{ème} arrondissement de PARIS se situe sur la Rive droite de la SEINE, au Nord-Est de la Capitale.

Il est bordé par le boulevard de la CHAPELLE au Nord, le boulevard de la VILLETTE à l'Est, la rue du FAUBOURG DU TEMPLE, les boulevards SAINT-MARTIN, SAINT-DENIS et BONNE-NOUVELLE au Sud et la rue du FAUBOURG POISSONNIÈRE à l'Ouest.

Il est le seul arrondissement à avoir à la fois deux gares, trois hôpitaux et un canal. Il est par ailleurs traversé par la rue LAFAYETTE et deux boulevards à la circulation très dense : les boulevards de MAGENTA et de STRASBOURG.

Comme tous les arrondissements de PARIS, il se divise en quatre quartiers : « SAINT-VINCENT-DE-PAUL », « PORTE SAINT-DENIS », « PORTE SAINT-MARTIN » et « HÔPITAL SAINT-LOUIS ».

> *La rue*

Le lot de copropriété sous expertise se situe rue des Vinaigriers au centre du 10^{ème} arrondissement dans le quartier « PORTE SAINT-MARTIN ».

La rue des Vinaigriers commence 21, rue Jean Poulmarch et 89, quai de Valmy et finit 100, rue du Faubourg Saint-Martin. Elle est longue de 385 mètres et large de 10 mètres.

Cette rue, qui constituait un raccourci pour aller à l'hôpital Saint-Louis, s'était appelée, en 1652, ruelle à l'Héritier et, aussi, ruelle du Carême Prenant, puis, en 1728, ruelle des Vinaigriers, nom dû à un lieudit auquel elle servait de limite. Elle a perdu, en 1946, sa section devenue la rue Jean Poulmarch.

SOURCE : Dictionnaire historique des rues de Paris - Jacques HILLAIRET

> **Emplacement et activités de voisinage**

La rue des Vinaigriers est une voie à sens unique de circulation composée d'un ensemble de bâtiments essentiellement à usage mixte, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble et présentant un stationnement en surface unilatéral difficile.

Dans un rayon de 500 mètres se trouvent des commerces et services de proximité, des groupes scolaires, des bureaux de Poste, deux marchés, des squares, des parkings publics payants ainsi que le CANAL SAINT-MARTIN, la GARE DE L'EST, l'hôpital SAINT-LOUIS et la MAIRIE du 10^{ème} arrondissement.

> **Moyens de transports**

Le lot de copropriété sous expertise est desservi par :

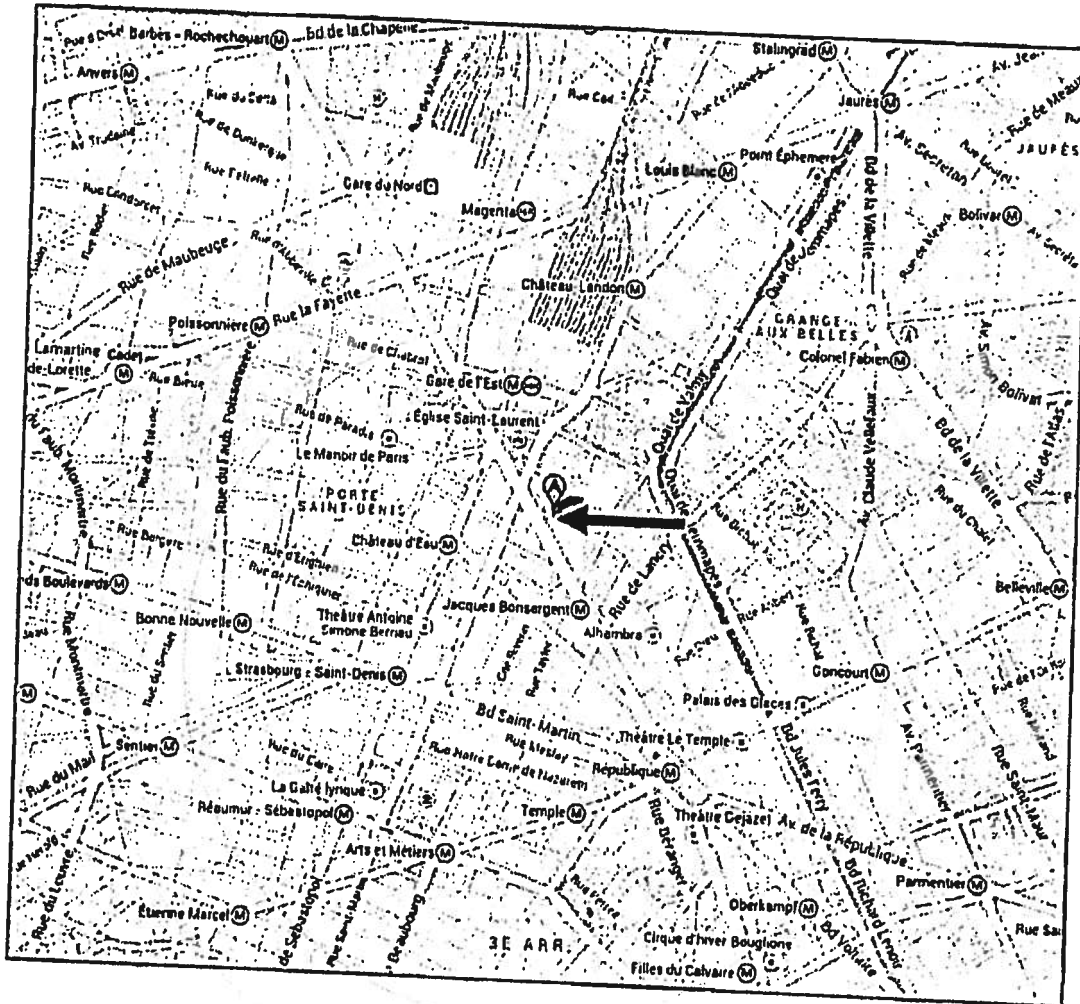
- Métro ligne 5 station « BONSERGENT » à environ 350 mètres.
- Métro lignes 4, 5 et 7 station « GARE DE L'EST » à environ 400 mètres.
- Le réseau de bus de la R.A.T.P., lignes 56 et 65.
- Le VELIB'.
- L'AUTOLIB'.

> **Attrait particulier de l'emplacement**

L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables* dans un quartier d'habitat en mutation, avec des commerces divers et variés en pied d'immeuble bénéficiant de la proximité du CANAL SAINT-MARTIN.

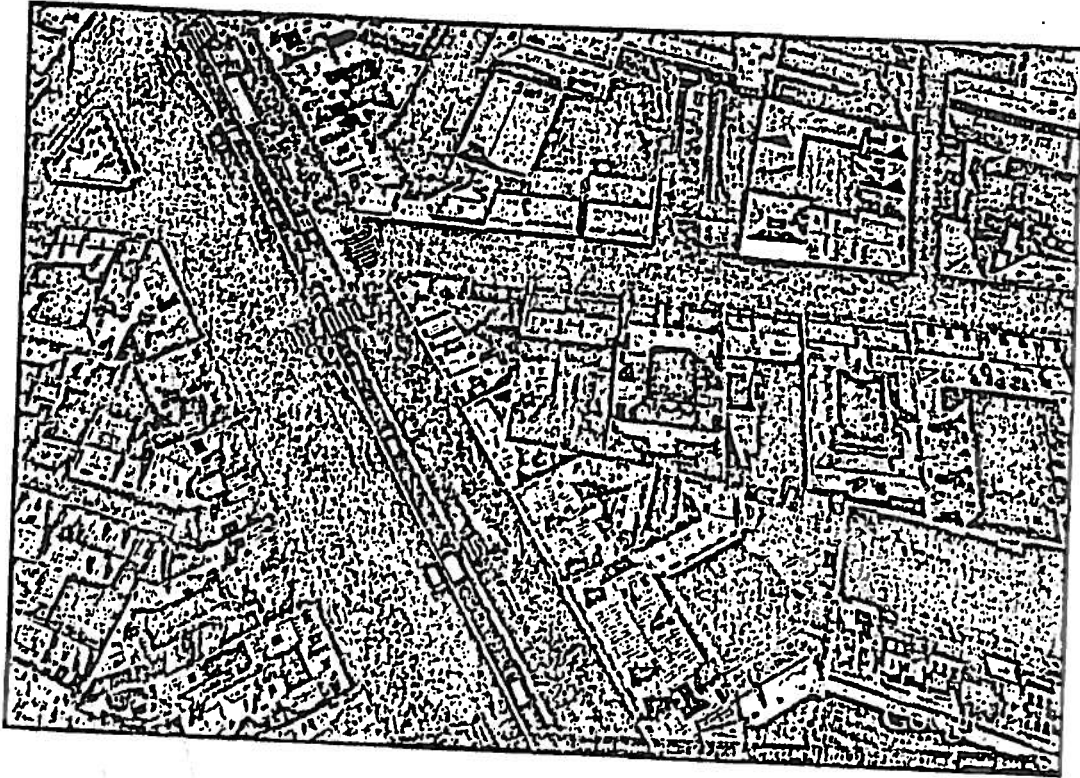
PLAN LOCAL

57, rue des Vinaigriers - 75010 PARIS.



■ VUE AÉRIENNE

57, rue des Vinaigriers - 75010 PARIS.



L'URBANISME

La parcelle est inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PARIS, dans le périmètre d'une Zone Urbaine Générale, secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi.

■ NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Périmètre de site inscrit aux monuments historiques.
- Périmètre de protection de monuments historiques.

■ OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE

Néant.

■ DISPOSITIONS DIVERSES

- Zone de déficit en logement social.
- Zone de surveillance et de lutte contre les termites.
- Zone à risque d'exposition au plomb.
- Renforcement du végétal.

LA COPROPRIETE

■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un ensemble immobilier en copropriété, représenté par trois bâtiments à usage mixte, d'habitation et de commerce en pied d'immeuble (bâtiment sur rue), édifié en 1882 par l'architecte E^{me} ESCUDIE, sis en première position sur la rue des Vinaigriers, sous les numéros 57 et 59.

Le bâtiment numéroté 57 en façade sur rue, abritant sept appartements dont l'appartement sous expertise, est élevé d'un niveau de sous-sol à usage de caves individuelles, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages droits et d'un sixième étage lambrissé sous brisis ardoise avec lucarnes et fenêtres de toit.

Le bâtiment côté droit, abritant six appartements dont l'appartement sous expertise, est élevé d'un niveau de sous-sol à usage de caves individuelles, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages droits et d'un sixième étage lambrissé sous brisis ardoise avec lucarnes et fenêtres de toit.

À l'arrière, une cour intérieure.

De part et d'autre de l'entrée du bâtiment sur rue, le rez-de-chaussée comporte deux locaux à usage commercial avec accès direct sur rue (danse africaine et Parti Communiste Français).

■ REFERENCE CADASTRALE DE LA COPROPRIETE

Section BD n°3.

■ NATURE ET ETAT DES CONSTRUCTIONS

➤ *Gros-œuvre*

Maçonnerie traditionnelle de l'époque en pierre de taille.

Façade avant du bâtiment sur rue percée de fenêtres droites agrémentée de garde-corps en ferronnerie, d'un balcon filant aux 2^{ème} et 5^{ème} étages, de balcons aux 3^{ème} et 4^{ème} étages et pourvue d'une légère ornementation (consoles, encadrements de fenêtres avec fronton, formes géométriques diverses).

➤ *Couverture*

Charpente traditionnelle bois (*non visitée par l'Exposant*).
Toiture lambrissée sous brisis ardoise.

➤ *Desserte des étages*

Cage d'escalier.

■ **PARTIES COMMUNES**

➤ *Parties communes intérieures*

L'entrée dans la copropriété s'effectue par une porte en bois à oculus vitré double vantail, sécurisée par une platine de digicode, ouvrant dans un sas d'entrée.

Le sas d'entrée est fermé par une porte vitrée double vantail, sécurisée par une platine d'interphone, ouvrant dans un dégagement d'entrée desservant une cage d'escalier.

Revêtements carreaux au sol, murs staffés et plafond peints.

➤ *Prestations et équipements collectifs*

Loge de gardien.
Branchements usuels.
Prestation eau froide.
Platines de digicode et d'interphone.
Antenne de télévision.

➤ **Syndic**

Cabinet OPTIMMO GESTION
107, boulevard Magenta
75010 PARIS

Tél : 01.45.26.26.08

➤ **Appel provisionnel des charges de copropriété**

2011 : 1.681,05 €.

➤ **Travaux votés**

Pour mémoire.

→ Observation :

L'Exposant n'a pas eu connaissance du Règlement de Copropriété, ni de l'Etat Descriptif de Division.

■ **ÉTAT GENERAL DE LA COPROPRIETE**

L'état d'usage et d'entretien de l'immeuble est courant.

Les parties communes sont correctement entretenues.

La façade de l'immeuble sur rue est en bon état apparent.

✓ **Copropriété ancienne offrant un niveau de prestations de qualité.**

MATRICE CADASTRALE

ANNEE 2013				DEP 75		COM 110		PARIS 10		ROLE B		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE				NOMBRE COMMUNAL																
PROPRIÉTAIRE												N° 12285																				
PCHENZ FRAM INVEST																																
37 RUE DES VINAIGRIERS 75010 PARIS																																
PROPRIÉTÉS BÂTIES												PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																				
DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS												DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS																				
AN	SECTION	N° PLA	C	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	BNT	INT	TOTAL	PORTÉ	RÉMENT	CLASSE	TARI	ÉVAL	S	M	L	AF	LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COL EXD	NAT EXD	AN RECD	AN RECD	FRACTION % EXD	TK OM				
06	8D	55	3	48	RUE DES VINAIGRIERS	9648	A	01	02	15001	11007197A	W	C	C	C	C	C	C	H	PK	G	483							P			
06	8D	57	3	57	RUE DES VINAIGRIERS	9648	A	03	03	01001	11007256A	F	C	C	C	C	C	C	H	AP	S	3 800							P			
06	8D	57	3	57	RUE DES VINAIGRIERS	9648	A	03	04	01001	11007294S	Z	C	C	C	C	C	C	H	AP	B	891							P			
06	8D	57	3	57	RUE DES VINAIGRIERS	9648	A	03	04	03001	11007256B	V	C	C	C	C	C	C	H	AP	B	537							P			
06	8D	57	3	57	RUE DES VINAIGRIERS	9648	A	03	04	01001	11007256B	L	C	C	C	C	C	C	H	AP	7	163							P			
06	8D	57	3	57	RUE DES VINAIGRIERS	9648	A	03	06	02001	11007256B	O	C	C	C	C	C	C	H	AP	7	574							P			
06	8D	57	3	57	RUE DES VINAIGRIERS	9648	A	04	01	01001	110072370	P	C	C	C	C	C	C	H	AP	B	1 613							P			
REV IMPOSABLE 8 404 €												REV EXD 0 €		COM RMP 8 404 €		REV EXD 0 €		DEF RMP 8 404 €		REV EXD 0 €		REV EXD 8 404 €										
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES												PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																				
AN	SECTION	N° PLA	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARS	PRIM	PP	S	TARIF	SS	GR	CLASSE	NAT CULT	HA	A	CA	REVENU CADASTRAL	COL EXD	NAT EXD	AN RECD	AN RECD	FRACTION % EXD	TK OM								
06	8D	57	3	57	RUE DES VINAIGRIERS	9648																										

11 decembre 2013

LE LOT EXPERTISE

■ DESIGNATION NOTARIALE

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (10^{ème} arrondissement) 57 et 59, rue des Vinaigriers :

Lot numéro deux cent (200)

Dans le bâtiment droite sur cour, au premier étage, un logement comprenant : une entrée, trois pièces sur cour, une salle d'eau avec wc sur cour, deux dégagements et une cuisine sur cour.

Avec les trois cents/dix millièmes (300/10.000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille cinq cent quarante-deux/dix millièmes (1.542/10.000^{èmes}) des parties communes particulières au bâtiment droite sur cour.

■ DESIGNATION SELON LE BAIL

*Un appartement au premier étage à droite sur cour, composé de : entrée, trois pièces, cuisine, water-closets.
Cave au sous-sol.*

■ DESIGNATION CADASTRALE

> Lot n°200

Selon la liste des codifications appliquées par le service du cadastre, le lot de copropriété est codifié AP, à savoir « Appartement ». Nous considérerons alors être en présence d'un appartement sis au premier étage du bâtiment A.
Et les 300 / 10.046^{èmes} des parties communes générales.

■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un appartement situé bâtiment cour droite, premier étage.

> *Orientation*

Sud : Vue peu dégagée.

> *Distribution*

L'entrée s'effectue depuis une porte d'entrée dans une entrée desservant :

- Porte gauche, une salle d'eau, équipée de toilettes, naturellement éclairée par une fenêtre.
- Porte face, une salle de séjour, communiquant avec la première chambre, naturellement éclairée par deux fenêtres.
- Porte droite droite, une cuisine naturellement éclairée par une fenêtre.

Porte face droite, un premier dégagement dessert :

- Porte gauche, une première chambre, communiquant avec la seconde chambre, naturellement éclairée par une fenêtre.

À la suite, un second dégagement dessert :

- Porte face, une seconde chambre, naturellement éclairée par une fenêtre.

> **Descriptifs**


Désignation	Description
Entrée	Sol revêtement linoléum, murs peints et papiers peints et plafond peint.
Salle d'eau	Sol revêtement carrelage, murs faïences et plafond peint.
Salle de séjour	Sol revêtement linoléum, murs peints et papiers peints et plafond peint.
Cuisine	Sol revêtement carrelage, murs et plafond peints.
Dégagement 1	Sol revêtement linoléum, murs et plafond peints.
Chambre 1	Sol revêtement linoléum, murs papiers peints et plafond peint.
Dégagement 2	Sol revêtement linoléum, murs et plafond peints.
Chambre 2	Sol revêtement linoléum, murs papiers peints et plafond peint.

Hauteur sous plafond : pour mémoire.

→ Observation :

La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages.

> Surface habitable

Certificat de surface n° LER1210231922  **Loi Carrez**

Résultat du repérage :

Date du repérage : 23/10/2012

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Propriétaire

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bien répertoriées	Superficie privative au sens Loi Carrez	Surface au sol	Notif de nos prises en compte
Entrée	3,83	0,70	Embrasure de porte
Cuisine	3,78	0,00	Embrasure de fenêtre
Wc / Salle d'eau	1,87	0,00	
Séjour	12,66	0,00	Embrasure de porte / fenêtres
Déplacement 1	4,71	0,00	
Chambre 1	12,61	0,16	Embrasure de fenêtre
Déplacement 2	1,81	0,00	
Chambre 2	11,31	0,16	Embrasure de fenêtre

Superficie privative en m² du lot :
Surface Loi Carrez totale : 52,63 m² (cinquante-deux mètres carrés soixante-trois)
Surface annexe totale : 1,1 m² (un mètres carrés dix)

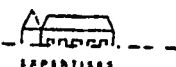
Fait à PARIS, le 23/10/2012

Par :

AUDIT D.T.I. RIVE DROITE | 43, Rue Duverg 75017 PARIS
 Tél : 0611 09 27 86 - Fax : 0611 09 31 99
 RCS : 488 765 710 | Compagnie d'assurance : CAN n° 121.901.768

2/3
 Rapport du :
 27/03/2013

Certificat de surface effectué par la société AUDIT D.T.I. RIVE DROITE,
 en date du 23 octobre 2012, conformément à la législation en vigueur.



➤ **Équipements privés**

- Équipements sanitaires adaptés.
- Menuiseries extérieures simple vitrage bois.
- Individuel électrique.
- Panneaux rayonnants NFC.
- Chauffe-bain gaz individuel.

➤ **Concessionnaire**

Eau : desservie et raccordée.
Électricité : desservie et raccordée.
Gaz : desservi et raccordé.

➤ **État général**

L'état d'usage et d'entretien de l'appartement est inconnu.

Il sera nécessaire de procéder à la vérification des installations électriques pour les remettre en conformité avec la législation et les normes d'habitabilité actuelles (conformité par rapport aux normes d'habitabilité et de décence fixées par la loi S.R.U. et par les décrets du 6 mars 1987 et du 30 juin 2002).

SERVITUDES

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

■ DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Simple.

■ PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Gypse antéludien.

FISCALITE

■ **TAXES FONCIERES**

2011 : 2.716,00 € pour l'ensemble des lots de copropriété appartenant à la S.A.S. PRAM INVEST.

■ **TAXE D'HABITATION**

Pour mémoire.

SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

Le lot de copropriété sous expertise est actuellement occupé par Monsieur Ahmed MIMOUN (67 ans), sous le couvert d'un bail d'habitation que nous considérerons soumis au régime de la Loi du 1^{er} septembre 1948.

***Réserve :** Il n'a été communiqué à l'Exposant qu'un extrait de bail - partiellement paraphé (pages 24 à 26, en annexe). S'il s'avérait par la suite que nous ne sommes pas en présence d'un bail soumis au régime de la Loi du 1^{er} septembre 1948, il conviendra de réduire la décote appliquée dans la présente valorisation.*

Selon les éléments fournis :

- o Le bail a été prorogé depuis le 1^{er} avril 1977 pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction.
- o Le loyer actuel est de 226,97 € H.C./mois, soit 2.723,64 € H.C./an.

*Rapport métrique : 226,97 €/mois : 52,63 m² = 4,31 €/m²/mois.
Rapport locatif faible.*

- ✓ La présente évaluation s'entend occupée à la vente.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

LA BAISSSE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SE POURSUIT AU TROISIEME TRIMESTRE 2014 : - 0,4 % SUR UN TRIMESTRE, - 0,1 % SUR UN AN

Au troisième trimestre 2014, les prix des logements anciens baissent de 0,4 % par rapport au trimestre précédent (en données provisoires corrigées des variations saisonnières (C.V.S.)). Les prix des appartements anciens continuent de baisser (- 0,9 % après - 0,4 %). Les prix des maisons, quant à eux, sont stables (après + 0,1 %).

Sur un an, les prix des logements anciens continuent de baisser : - 1,0 %, après - 1,3 % au deuxième trimestre. Ce recul concerne plus les appartements (- 1,7 %) que les maisons (-0,4 %).

DES PRIX GLOBALEMENT STABLES EN ÎLE-DE-FRANCE

En ÎLE-DE-FRANCE, les prix des logements anciens sont stables au troisième trimestre 2014. Cette stabilité recouvre des situations contrastées: les prix des appartements diminuent de nouveau, tandis que ceux des maisons se redressent nettement.

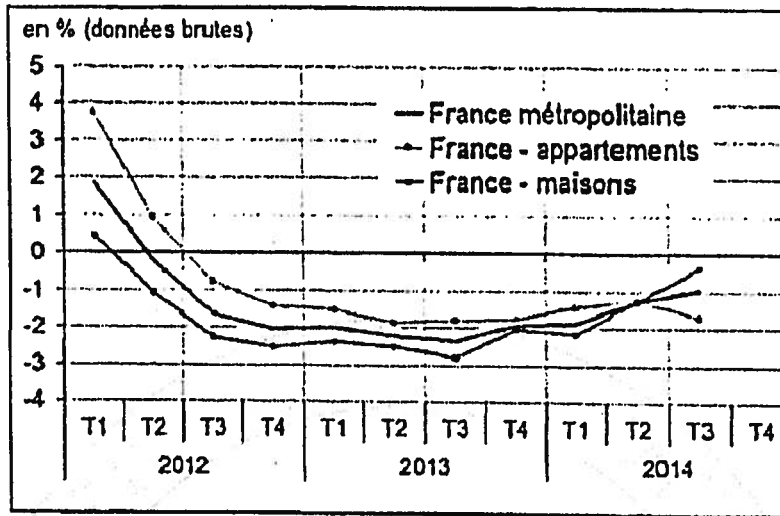
Sur un an, les prix franciliens restent cependant en baisse de 1,2 %, de façon plus marquée pour les appartements (- 1,6 %) que pour les maisons (- 0,5 %).

BAISSE DES PRIX EN PROVINCE

En province, les prix des logements anciens diminuent au troisième trimestre 2014 (- 0,5 %). Cette baisse est plus marquée pour les appartements (- 1,0 %) que pour les maisons (- 0,3 %).

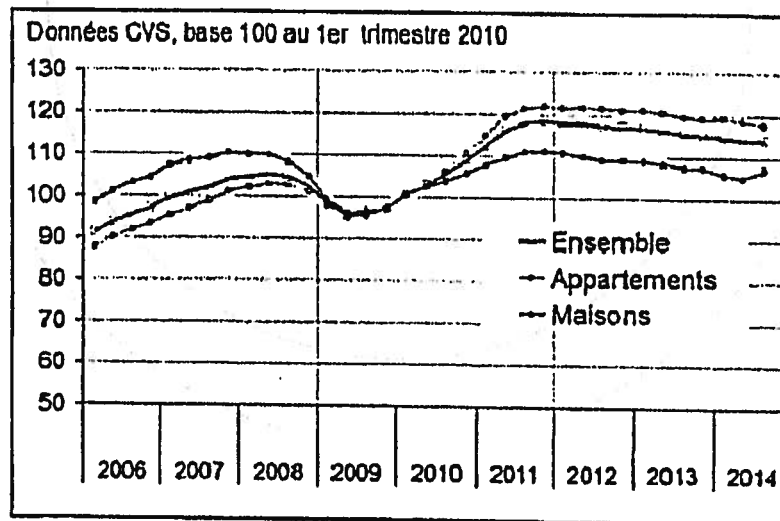
Sur un an, les prix des logements anciens continuent donc de baisser en province (- 0,8 % après - 1,0 % au deuxième trimestre). Là encore, le recul est plus marqué pour les appartements (- 1,7 %) que pour les maisons (- 0,3 %).

Variations annuelles des prix des logements anciens



Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

Indices des prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE



Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

Variations des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2014 T1	2014 T2 (sd)	2014 T3 (p)	2014 T1	2014 T2 (sd)	2014 T3 (p)
Ensemble	-0,3	-0,1	-0,4	-1,9	-1,3	-1,0
Appartements	0,0	-0,4	-0,9	-1,4	-1,2	-1,7
Maisons	-0,5	0,1	0,0	-2,1	-1,3	-0,4

(p) : provisoire

(sd) : semi-définitif

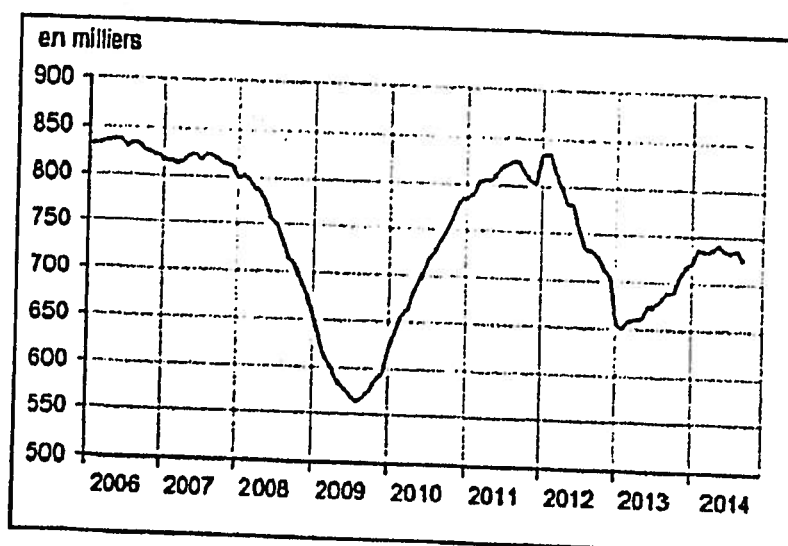
Sources : Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Blen, Notaires de France - Perval

LEGERE BAISSSE DU VOLUME ANNUEL DE TRANSACTIONS AU TROISIEME TRIMESTRE 2014

Après avoir augmenté courant 2013, le volume annuel de transactions s'est stabilisé début 2014 mais accuse une légère baisse en septembre : le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 725.000, contre 735.000 le trimestre précédent.

Ce chiffre reste bien supérieur au nombre de transactions cumulées sur un an, en septembre 2013 (688.000, soit + 5,4 %).

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



REVISIONS

L'indice est révisé pour prendre en compte les transactions des périodes couvertes qui n'avaient pas encore été enregistrées lors la publication précédente. De plus, pour la publication de ce troisième trimestre, les coefficients C.V.S. de l'ÎLE-DE-FRANCE ont été mis à jour, ce qui peut modifier légèrement les séries depuis début 2008. Par ailleurs, le traitement de l'influence de la présence de cave dans le prix des maisons d'ÎLE-DE-FRANCE a été amendé à partir de janvier 2014, le traitement de l'information collectée ayant lui-même été amélioré.

Par rapport aux données publiées le 7 octobre, la variation des prix au deuxième trimestre 2014 n'est cependant que très peu révisée : pas de révision du total, + 0,1 point pour les appartements, - 0,1 point pour les maisons.

Variations des prix des logements anclens en FRANCE métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2014 T1	2014 T2 (sd)	2014 T3 (p)	2014 T1	2014 T2 (sd)	2014 T3 (p)
France métropolitaine	-0,3	-0,1	-0,4	-1,9	-1,3	-1,0
- Appartements	0,0	-0,4	-0,9	-1,4	-1,2	-1,7
- Maisons	-0,5	0,1	0,0	-2,1	-1,3	-0,4
Île-de-France	-0,3	-0,5	0,0	-1,9	-1,9	-1,2
Province	-0,3	0,1	-0,5	-1,8	-1,0	-0,8
Appartements						
Île-de-France	0,2	-0,5	-0,8	-1,5	-1,5	-1,6
- Paris	0,0	-0,2	-1,4	-1,8	-1,0	-1,9
- Seine-et-Marne	-1,2	-1,1	0,9	-2,1	-3,2	-2,6
- Yvelines	0,1	-0,1	-0,9	-2,5	-2,1	-2,4
- Essonne	-0,2	-0,6	-0,7	-2,1	-2,8	-2,9
- Hauts-de-Seine	0,8	-0,8	-0,3	-0,9	-1,5	-0,8
- Seine-Saint-Denis	1,0	-1,4	0,2	-0,2	-2,0	-0,5
- Val-de-Marne	0,5	-0,8	0,0	-0,6	-1,5	-0,5
- Val-d'Oise	-0,7	-0,3	-0,3	-2,5	-2,7	-2,3
Province	-0,2	-0,3	-1,0	-1,3	-0,9	-1,7
- Agglomérations > 10 000 hab	-0,3	-0,4	**	-1,4	-1,1	**
- Villes-centres	-0,1	-0,4	**	-1,1	-0,8	**
- Banlieues	-0,7	-0,3	**	-2,0	-1,5	**
- Agglomérations < 10 000 hab	1,3	0,0	**	0,4	0,5	**

Variations (en %) au cours des						
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2014 T1	2014 T2 (sd)	2014 T3 (p)	2014 T1	2014 T2 (sd)	2014 T3 (p)
Maisons						
Ile-de-France	-1,3	-0,5	1,6	-2,7	-2,7	-0,5
- Seine-et-Marne	-1,9	-0,3	1,5	-3,0	-2,8	-1,1
- Yvelines	-1,9	-0,1	1,8	-2,7	-2,3	0,0
- Essonne	-1,7	-0,2	1,0	-2,9	-2,6	-1,2
- Hauts-de-Seine	-0,8	-0,6	3,4	-1,7	-2,0	2,6
- Seine-Saint-Denis	0,5	-1,2	0,5	-2,7	-3,4	-1,6
- Val-de-Marne	-0,5	-0,9	1,3	-2,4	-2,9	-0,6
- Val-d'Oise	-1,2	-0,9	1,4	-2,8	-3,2	-1,3
Nord-Pas de Calais	-0,5	-1,0	**	-1,3	-1,3	**
- Appartements	-1,1	-0,8	**	-2,1	-1,6	**
- Maisons	-0,4	-1,0	**	-1,1	-1,3	**
- Lille maisons	-0,1	-0,4	**	-0,1	0,0	**
Provence-Alpes-Côte d'Azur	-1,1	0,1	**	-2,4	-2,2	**
- Appartements	-1,1	-0,2	**	-2,4	-1,1	**
- Maisons	-1,0	0,5	**	-2,3	-3,4	**
- Marseille appartements	0,1	-2,0	**	-3,8	-2,1	**
Rhône-Alpes	0,4	0,0	**	-0,5	0,3	**
- Appartements	0,5	-0,4	**	-0,1	-0,5	**
- Maisons	0,3	0,3	**	-0,9	1,1	**
- Lyon appartements	0,4	-0,6	**	1,3	-0,3	**

** Indice publié le 6 janvier 2015

(p) : provisoire

(sd) : semi-définitif

Sources : Insee, Notaires d'Ile-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage d'habitation.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- occupé à la vente,
- soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché en utilisant les deux méthodes suivantes :

1/ La première méthode, dite "*par le revenu*", consiste à capitaliser la valeur locative actuelle à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur. Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. - actuellement environ 2,35 % sur une période de 10 ans - auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien.

2/ La seconde méthode, dite "*par comparaison directe*", consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, nous déterminerons la valeur vénale du bien précité, par les approches suivantes :

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

■ METHODE PAR LE REVENU

➤ *Détermination d'après la valeur locative actuelle*

En considérant le loyer annuel H.C. actuel de 2.723,64 €.

Soit : 226,97 €/mois : 52,63 m² = 4,31 €/m²/mois.

Le loyer est sans signification économique.

En l'espèce, la détermination de la valeur vénale par l'application d'un taux de rendement effectif est aberrante.

■ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La valeur vénale d'un *appartement* peut être déterminée par plusieurs méthodes de calcul, desquelles nous pouvons supposer la meilleure offre qu'un acquéreur présenterait en vue de concrétiser une vente.

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des appartements similaires situés dans le voisinage.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation.

Elle comprend trois étapes :

- Recherche des ventes :

De même nature et similaires.
Dans le voisinage.
Récentes.

- Sélection des termes de comparaison.

- Analyse des prix déclarés.

Les caractéristiques d'un tel bien compliquent souvent la recherche de termes de comparaison similaires.

En effet, il est toujours difficile de relever la vente de deux biens exactement identiques, de ce fait l'expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et sociaux économiques.

La Base d'Information Économique Notariale nous indique les transactions réalisées suivantes concernant des biens comparables vendus libres dans le secteur :

➤ Références conventionnelles

Date	Adresse	Surface habitable	Cession	Prix €/m ²	Prix €/m ² actualisé à hauteur de *
10/2015	57, rue des Vinaigriers 75010 Paris Appartement standard Libre 3 Pièces - 4 ^{ème} étage 0 garage	53 m ²	443.794 €	8.373 €/m ²	-
06/2015	10-12, passage des Récollets 75010 Paris Appartement standard Libre 2 Pièces - 2 ^{ème} étage 0 garage	44 m ²	336.100 €	7.639 €/m ²	-
01/2015	55, rue des Vinaigriers 75010 Paris Appartement standard Libre 2 Pièces - 4 ^{ème} étage 0 garage	37 m ²	343.500 €	9.284 €/m ²	-
12/2014	55, rue des Vinaigriers 75010 Paris Appartement standard Libre 3 Pièces - 4 ^{ème} étage 0 garage	34 m ²	235.000 €	6.912 €/m ²	7.080 €/m ²
12/2014	55, rue des Vinaigriers 75010 Paris Appartement standard Libre 2 Pièces - 5 ^{ème} étage 0 garage	31 m ²	240.000 €	7.742 €/m ²	7.930 €/m ²

* Actualisation selon l'indice Notaire I.N.S.E.E. d'évolution du prix des appartements dans le 10^{ème} arrondissement de PARIS.

Année	Indice Notaire I.N.S.E.E.
T2 2015	128,6
T2 2014	125,6

> Valeur vénale

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous expertise, nous retiendrons une valeur vénale pour ce bien de l'ordre de 7.100 €/m² soit :

$$52,63 \text{ m}^2 \times 7.100 \text{ €/m}^2 = 373.673 \text{ € libre}$$

arrondi à 375.000 € libre

> Recoupement de la valeur vénale occupée par deux méthodes d'évaluation

1) Démembrement de propriété

Au regard de la situation juridique d'occupation (ball Loi 49) et en considérant le sexe et l'âge du locataire en place (homme de 67 ans), nous pouvons considérer que le bien est grevé d'une forme de droit d'usage et d'habitation. La valeur vénale correspondra à la valeur de la nue-propriété, déterminée comme suit d'après le barème DAUBRY.

Nom seul Age	Esp de Vie	Valeur Economique		Taux de Rente	Cof. de Capit	Transactions Vieilles	
		N-P	Usuf.			N-P	Dr Us.
40	40,4	24,4	75,6	4,38	22,8	21,9	78,1
41	39,5	25,2	74,8	4,43	22,6	22,6	77,4
42	38,5	26,0	74,0	4,48	22,3	23,4	76,6
43	37,6	26,9	73,1	4,53	22,1	24,2	75,8
44	36,7	27,7	72,3	4,59	21,8	25,0	75,0
45	35,8	28,6	71,4	4,64	21,5	25,8	74,2
46	34,9	29,5	70,5	4,70	21,3	26,6	73,4
47	34,0	30,5	69,5	4,77	21,0	27,4	72,6
48	33,1	31,5	68,5	4,83	20,7	28,3	71,7
49	32,3	32,4	67,6	4,90	20,4	29,1	70,9
50	31,4	33,4	66,6	4,97	20,1	30,1	69,9
51	30,5	34,4	65,6	5,06	19,8	31,0	69,0
52	29,7	35,4	64,6	5,16	19,6	31,9	68,1
53	28,8	36,6	63,4	5,25	19,2	32,9	67,1
54	28,0	37,6	62,4	5,33	19,9	33,8	66,2
55	27,2	38,7	61,3	5,42	19,5	34,8	65,2
56	26,4	39,8	60,2	5,51	19,2	35,8	64,2
57	25,6	40,9	59,1	5,61	18,8	36,8	63,2
58	24,8	42,0	58,0	5,72	18,5	37,8	62,2
59	24,0	43,2	56,8	5,83	18,1	38,9	61,1
60	23,2	44,5	55,5	5,95	17,7	40,0	60,0
61	22,4	45,7	54,3	6,07	17,3	41,2	58,8
62	21,7	46,9	53,1	6,20	16,9	42,2	57,8
63	20,9	48,2	51,8	6,33	16,5	43,4	56,6
64	20,2	49,4	50,6	6,47	16,1	44,4	55,6
65	19,4	50,8	49,2	6,61	15,7	45,7	54,5
66	18,7	52,0	48,0	6,75	15,3	46,8	53,2
67	17,9	53,3	46,5	6,89	14,8	48,2	51,8

« Nue-propriété » : 375.000 € x 53,50 % = 200.625 € H.D. occupé



11 decembre 2015

2) Abattement appliqué sur la valeur libre des immeubles

Taux d'abattement appliqués sur la valeur libre des immeubles

Type d'immeuble	Abattement
Locaux à usage d'habitation soumis à la loi du 1 ^{er} septembre 1963	- 30 % à - 40 %
Autres locaux d'habitation (*)	- 20 % à - 30 % - 50 % (**)
Local faisant l'objet d'une occupation commerciale Local faisant l'objet d'une occupation mixte	Effectuer la ventilation entre les locaux loués à usage commercial et ceux loués à usage d'habitation
Local faisant l'objet d'une occupation temporaire Local occupé par un occupant sans titre, « squatier »	- 10 % à - 20 % - 20 % à - 40 %
Local faisant l'objet d'un bail de longue durée	Abattement important et très variable selon le nombre d'années restant à courir

(*) Le bailleur ne peut donner congé que pour reprendre ou vendre le logement ou pour un motif légitime et sérieux, notamment inscription par le locataire de l'une de ses obligations (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 15, applicable à tous les contrats en cours).
(**) Abattement réduit si le commerçant se contente de quelques indemnités accessoires.

- Abattement global régressif* - 50 % :

$$375.000 \text{ €} \times 0,50 = 187.500 \text{ € H.D. occupé}$$

* En considérant la nature de l'occupation (bail Loi 48).

■ VALEUR GLOBALE

Par l'application de ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

1) Démembrement de propriété	200.000 € H.D.
2) Abattement appliqué sur la valeur libre des immeubles	<u>190.000 € H.D.</u>
	195.000 € H.D.

190.000 Euros à 200.000 Euros Hors Droits
(Cent quatre-vingt-dix mille euros à deux cent mille euros hors droits)

Ces valeurs ne tiennent compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elles sont actuelles et limitées dans le temps et restent tributaires des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger les valeurs vénales précitées.

→ Réserve :

Nous n'avons pas tenu compte :

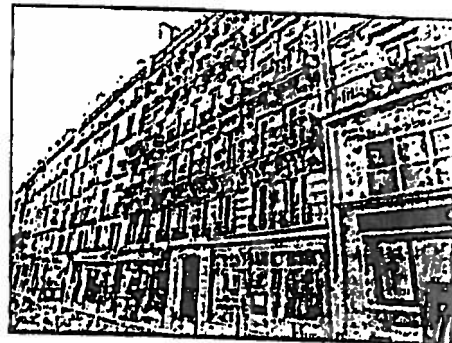
- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur.

FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur au 15/12/2015 des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de la S.A.S. PRAM INVEST.
- **Objet** Appartement.
- **Situation d'occupation** Occupée.
- **Adresse** 57, rue des Vinaigriers
75010 PARIS.
- **Lot** Lot n°200.
- **Superficie** Surface totale : 52,63 m².
- **Type** F3.
- **Distribution** Pièces principales : Salle de séjour et deux chambres.
Pièces de services : Cuisine et salle d'eau.
Autres pièces : Entrée, dégagements.



■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.

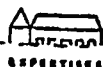
■ FACTEURS LIMITANTS

- Absence de visite intérieure.
- Travaux à prévoir.
- Absence de cave et d'emplacement de stationnement en annexes.
- Faible rapport locatif.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

Réserve : Nous n'avons pas pu pénétrer dans la propriété, de ce fait, l'expertise est le résultat de la visite effectuée de l'extérieur et de nos investigations administratives et juridiques.



11 décembre 2015

CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale au 15/12/2015 de ces biens et droits Immobiliers représentés par un APPARTEMENT, occupé *Loi de 48 à la vente*, à un montant de prix entre :

Hors droits - Hors frais
190.000 €
<i>Cent quatre-vingt-dix mille euros</i>
200.000 €
<i>Deux cent mille euros</i>

Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du 23 octobre 1984), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « vénal » signifiant « ce qui peut être vendu ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.

*Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 11 décembre 2015.
Le Onze Décembre Deux Mil Quinze.
En deux exemplaires originaux,
Pour servir et valoir ce que de droit./.*

L'Expert,
Laurent MOITEAUX

CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

1. REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

2. PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- guide méthodologique.
- guide des diligences.
- principes déontologiques.
- confidentialité.

3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

- Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

4. RESERVES

- L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport. Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport. Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

- Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.
 - Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.
 - Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

5. TERMINOLOGIE

5.1. Valeur vénale

- La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :
La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché.
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate.
- L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

5.2. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

Secrétariat-Greffe

GREFFE CIVIL

CERTIFICAT DE NON APPEL

LE GREFFIER EN CHEF de la Cour d'Appel de Paris
CERTIFIE, conformément aux dispositions de l'article 505 du
Code de Procédure Civile, qu'il n'a pas été remis, **à ce jour**, au
Secrétariat-greffe de la Cour d'Appel, de déclaration d'appel d'une
Ordonnance rendue le 30/06/2017

Par Monsieur THIEFFRY Juge Commissaire près le **Tribunal de Commerce de PARIS**

Sous le numéro : 2017 012450

N° Greffe : **P 201400008**

Notifiée le : 06/07/2017

(Délai d'appel expiré)

Parties à l'instance :

- SELARL ACTIS
- Maître Jean-Paul PETRESCHI
- PRAM INVESTISSEMENT prise en la personne de Mme FOSSEY
- FLOREAL INVEST
- BANQUE FRANCAISE MUTUALISTE
- FRAGECO

Fait au Secrétariat-Greffe de la Cour d'Appel, Palais de Justice à
Paris, le

20 FEV. 2018

P/LE GREFFIER EN CHEF



N° Dépôt : DPO2017044546
N° Greffe : JP201400008
Juge-commissaire : Monsieur François Thieffry

N° Affaire :

Mandataire judiciaire liquidateur : SELARL Actis Mandataires Judiciaires en la personne de Me Stéphane-Alexis Martin

Affaire : SAS FLOREAL INVEST

**PROCES VERBAL
Dépôt d'ordonnance**

Ce jour 31 juillet 2017 au greffe a été remise entre nos mains pour être déposée au rang de nos minutes une ordonnance Requête et Ordonnance de vente 2009 du juge-commissaire dans l'affaire sus-visée.

dont nous avons dressé le présent procès verbal.

Fait à Paris, le 31 juillet 2017.

Le Greffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. Martin", written over the seal.

LIQUIDATION JUDICIAIRE N° 1029 A
SAS PRAM INVEST

25 JUIN 2017

2017064546

N° DU GREFFE : 14/0008

N° DU PARQUET : P14146001202

MONSIEUR FRANÇOIS THIEFFRY
JUGE COMMISSAIRE

SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES
PRISE EN LA PERSONNE DE Stéphane-Alexis MARTIN

REQUETE EN RECTIFICATION D'ERREUR MATERIELLE

A Monsieur François THIEFFRY, Juge Commissaire de la Liquidation Judiciaire de la SAS PRAM INVEST, ayant pour activité achat, vente, détention et gestion de tous biens mobiliers et Immobiliers et son siège 57-59, rue des Vinaigriers - 75010 PARIS

MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE

La soussignée, SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES, prise en la personne de Stéphane-Alexis MARTIN, Mandataire Judiciaire près le Tribunal de Commerce de PARIS, inscrite sur la liste nationale des mandataires judiciaires, demeurant à 12, rue Pernelle - 75004 PARIS,

Agissant en qualité de Liquidateur de la SAS PRAM INVEST, ayant son siège social 57-59, rue des Vinaigriers - 75010 PARIS, exerçant comme activité achat, vente, détention et gestion de tous biens mobiliers et immobiliers,

Nommée à cette fonction par jugement du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 29 avril 2014,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que, par jugement en date du 29 avril 2014, le Tribunal de Commerce de PARIS a prononcé la Liquidation Judiciaire de la SAS PRAM INVEST et désigné l'Exposante en qualité de Liquidateur,

Qu'il dépend de l'actif de la société les biens et droits immobiliers sur un appartement sis à Paris (10^{ème}) au n°57 de la rue des Vinaigriers, de type F3, d'une surface totale de 52.63m², dont le descriptif est le suivant :

- Pièces principales : Salle de séjour et deux chambres
- Pièces de services : Cuisine et salle d'eau
- Autres pièces : Entrée, dégagement
- Référence cadastrale : section BD n°3

Que par ordonnance en date du 30 juin 2016, vous avez ordonné la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières, à la barre du Tribunal de Grande Instance 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, commis à cet effet, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire des sociétés PRAM INVEST et FLOREAL INVEST ;

Que la mise à prix a été fixée à 160.000 €,

Que l'ordonnance mentionne bien ce prix en chiffre, mais comporte une erreur quant à la mention en lettre,

Qu'il convient de rectifier cette erreur matérielle,

Qu'en application de l'article 462 du NCPC les erreurs et omissions matérielles qui affectent un jugement, même passé en force de chose jugée, peuvent toujours être réparées par la juridiction qui l'a rendu ou par celle à laquelle il est déféré, selon ce que le dossier révèle ou, à défaut, ce que la raison commande,

C'EST POURQUOI L'EXPOSANTE REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE, MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE, VOULOIR BIEN

ORDONNER de rectifier l'erreur matérielle

DIRE que le bien Immobilier sera mis en vente au prix de :

**160.000 euros.
(cent soixante mille euros)**

**Sous toutes réserves,
Et vous ferez justice,**

**PARIS, le 21 juillet 2017
Le Liquidateur**

**SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES
prise en la personne de
Stéphane-Alexis MARTIN**

LIQUIDATION JUDICIAIRE N° 1029 A
SAS PRAM INVEST

N° DU GREFFE : 14/0008

N° DU PARQUET : P14146001202

MONSIEUR FRANÇOIS THIEFFRY
JUGE COMMISSAIRE

- 5 JUL. 2017

SELARL ACTIS
MANDATAIRES JUDICIAIRES
PRISE EN LA PERSONNE DE
Stéphane-Alexis MARTIN

ORDONNANCE

Nous, François THIEFFRY, Juge Commissaire de la procédure de la Liquidation Judiciaire de la SAS PRAM INVEST, ayant son siège social 57-59, rue des Vinalgriers - 75010 PARIS et exerçant une activité de achat, vente, détention et gestion de tous biens mobiliers et immobiliers

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

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

Vu le rapport de l'Expert qui estime le bien Immobilier à une valeur comprise entre 180.000 € et 190.000 €,

Après avoir entendu les parties en leurs explications à mon audience du 21 juin 2017 où étaient présents Madame FOSSEY, la Banque Française Mutualiste et le Mandataire Judiciaire;

ATTENDU que les biens et droits immobiliers sont constitués d'un appartement, sis à Paris (10^{ème}) au n°57 de la rue des Vinalgriers, de type F3, d'une surface totale de 52.63m², dont le descriptif est le suivant :

- Pièces principales : Salle de séjour et deux chambres
- Pièces de services : Cuisine et salle d'eau
- Autres pièces : Entrée, dégagement
- Référence cadastrale : section BD n°3

ATTENDU que compte-tenu de la consistance des biens et de leur emplacement, la vente aux enchères publiques apparaît de l'intérêt collectif des créanciers ;

ORDONNONS la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières, à la barre du Tribunal de Grande Instance 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, commis à cet effet, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire des sociétés PRAM INVEST et FLOREAL INVEST ;

DISONS que le bien immobilier sera mis en vente au prix de :

□

160.000 euros.
(Deux cent mille euros)

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 Tribunal de Grande Instance de Paris ;

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

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

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

- de la force publique et d'un serrurier, si besoin,
- 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 régional de grande diffusion,
- une insertion sommaire dans un journal régional de grande diffusion,
- insertions sur INTERNET.

DISONS que les 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 de Grande Instance de Paris et mis à la charge de l'adjudicataire conformément au cahier des conditions de vente qui sera déposé par l'Avocat poursuivant ;

DONNONS ACTE au liquidateur judiciaire de ce qu'elle élit domicile 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, où pourront être notifiés les actes d'opposition à l'ordonnance à intervenir et toute signification relative à la procédure de saisie Immobilière ;

AUTORISONS la S.E.L.A.R.L ACTIS prise en la personne de Maître Stéphane Alexis MARTIN, 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 des Jugements d'adjudication au Service de la Publicité Foncière de PARIS devra régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix qui sera consigné à la Caisse des Dépôts ;

DISONS que les frais de justice engagés pour la réalisation de cet actif y compris les émoluments de la S.E.L.A.R.L ACTIS prise en la personne de Maître Stéphane Alexis MARTIN; calculés sur le fondement des dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce seront employés en frais privilégiés de justice, prélevés par priorité sur le produit de la vente ;

R

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

La requérante :

S.E.L.A.R.L ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES
Prise en la personne de Maître Brigitte PENET-WEILLER
12 rue Pernelle - 75004 PARIS
(réf : mandat 1524)

La débitrice
Pris en la personne de Madame Estelle FOSEY
Route des Pléiades 49
1807 SUISSE

Le créancier Inscrit :

BANQUE FRANCAISE MUTUALISTE, 1, place des Marseillais, 94220 CHARENTON LE PONT,

PARIS, le 30/06/2017

Le Greffier,
M^{me} SOUBRIER

François THIEFFRY
Juge Commissaire



LIQUIDATION JUDICIAIRE N° 1029 A
SAS PRAM INVEST

N° DU GREFFE : 14/0008

N° DU PARQUET : P14146001202

MONSIEUR FRANÇOIS THIEFFRY
JUGE COMMISSAIRE

SELARL ACTIS
MANDATAIRES JUDICIAIRES
PRISE EN LA PERSONNE DE
Stéphane-Alexis MARTIN

28 JUIL. 2017

ORDONNANCE

Nous, François THIEFFRY, Juge Commissaire de la procédure de la Liquidation Judiciaire de la SAS PRAM INVEST, ayant son siège social 57-59, rue des Vinaigriers - 75010 PARIS et exerçant une activité d'achat, vente, détention et gestion de tous biens mobiliers et immobiliers

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,
Vu les dispositions de l'article 462 du NCPC du code de commerce,

Vu notre ordonnance en date du 30 juin 2017,

RECTIFIONS l'erreur matérielle contenue dans notre ordonnance du 30 juin 2017,

DISONS que la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers constitués d'un appartement, sis à Paris (10^{ème}) au n°57 de la rue des Vinaigriers, de type F3, d'une surface totale de 52.63m², dont le descriptif est le suivant :

- Pièces principales : Salle de séjour et deux chambres
- Pièces de services : Cuisine et salle d'eau
- Autres pièces : Entrée, dégagement
- Référence cadastrale : section BD n°3

se fera en la forme des saisies immobilières, à la barre du Tribunal de Grande Instance 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, commis à cet effet, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire des sociétés PRAM INVEST et FLOREAL INVEST ;

DISONS que le bien immobilier sera mis en vente au prix de :

160.000 euros.
(Cent soixante mille euros)

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

La requérante :



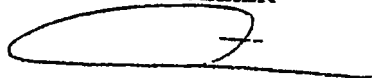
S.E.L.A.R.L ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES
Prise en la personne de Maître Brigitte PENET-WEILLER
12 rue Pernelle - 75004 PARIS
(réf : mandat 1524)

La débitrice
Pris en la personne de Madame Estelle FOSEY
Route des Pléiades 49
1807 SUISSE

Le créancier inscrit :

BANQUE FRANCAISE MUTUALISTE, 56-60 Rue de la Glacière, 75013 PARIS.

Le greffier,
M. CELIER



28 JUIL. 2017

François THIEFFRY
Juge Commissaire



Secrétariat-Greffe

GREFFE CIVIL

CERTIFICAT DE NON APPEL

LE GREFFIER EN CHEF de la Cour d'Appel de Paris
CERTIFIE, conformément aux dispositions de l'article 505 du
Code de Procédure Civile, qu'il n'a pas été remis, **à ce jour**, au
Secrétariat-greffe de la Cour d'Appel, de déclaration d'appel d'une
Ordonnance rendue le 28/07/2017

Par Monsieur THIEFFRY Juge Commissaire près le **Tribunal de Commerce de PARIS**

Sous le numéro : 2017 044546

N° Greffe : P 201400008

Notifiée le : 31/07/2017

(Délai d'appel expiré)

Parties à l'instance :

- SELARL ACTIS
- Maître Jean-Paul PETRESCHI
- PRAM INVESTISSEMENT prise en la personne de Mme FOSSEY
- FLOREAL INVEST
- BANQUE FRANCAISE MUTUALISTE
- FRAGECO

Fait au Secrétariat-Greffe de la Cour d'Appel, Palais de Justice à
Paris, le

20 FEV. 2018

P/LE GREFFIER EN CHEF



DÉSIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

DÉSIGNATION GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 57-59 rue des vinaigriers – 75010 PARIS, cadastré section BD numéro 3, lieudit « 57 rue des Vinaigriers » pour une contenance de 4 ares 42 centiares.

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :

LOT NUMÉRO DEUX CENT (200) :

Dans le bâtiment droite sur cour, au premier étage, un logement comprenant : une entrée, trois pièces sur cour, une salle d'eau avec W.C. sur cour, deux dégagements et une cuisine sur cour.

Et les 300/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 1.542/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment sur rue.

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.

OBSERVATIONS :

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par Maître Maxime VINATIER, Notaire à PARIS (75), en date du 10 SEPTEMBRE 1999, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS – 3, le 19 OCTOBRE 1999, volume 1999 P, numéro 7208.

Modifié :

. aux termes d'un acte reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, Notaire à PARIS, en date du 4 OCTOBRE 2006, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS – 3, le 10 NOVEMBRE 2006, volume 2006 P, numéro 6952.

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

PRÉAMBULE

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente enchère appartiennent à la société dénommée « PRAM INVEST », ainsi qu'il sera ci-après indiqué.

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

Par jugement du Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 29 AVRIL 2014, la liquidation judiciaire de la Société dénommée « PRAM INVEST » a été prononcée et la SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES prise en la personne de Maître Stéphane-Alexis MARTIN, désignée comme mandataire liquidateur de ladite liquidation.

Par Ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête en date du 30 JUIN 2017 et d'un certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 20 FÉVRIER 2018, publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS – 3, comme il est sus-indiqué, Monsieur François THIEFFRY, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la Société dénommée « PRAM INVEST » susnommé, a autorisé la présente vente suivi d'une ordonnance rectificative en date du 28 JUILLET 2017 et d'un certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS en date du 20 FÉVRIER 2018, publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS – 3.

EN LA PERSONNE DE LA SOCIÉTÉ DÉNOMMÉE « PRAM INVEST » :

Ces biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à :

La société dénommée « PRAM INVEST », SAS au capital de 40.000 euros, immatriculée sous le numéro 481 327 930 au RCS de PARIS, dont le siège social est sis 57 rue des vinaigriers – 75010 PARIS, exerçant comme activité achat, vente, détention et gestion de tous biens mobiliers et immobiliers.

De :

La Société dénommée « SOCIETE CIVILE PARTICULIERE TRIANGLE OMEGA », société civile particulière au capital de 1.600 euros, immatriculée sous le numéro 393 151 386 au RCS de SAINT-DENIS (Réunion), dont le siège social est sis 4 résidence la Biche de Mer, route du Trou d'Eau.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Marie-Josèphe RAGOT-SAMY, Notaire Associé à SAINT DENIS (REUNION), en date du 10 AOÛT 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 1.200.000 euros, lequel prix a été payé au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE FRANCAISE.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS – 3, le 20 SEPTEMBRE 2005, volume 2005 P, numéro 6230.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITERATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

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

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

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

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

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

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 24 – MISE À PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le juge-commissaire soit : **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000 EUROS)**.

FAIT À PARIS, LE

Par Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat poursuivant.

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