## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Tribunal de Grande Instance
de PARIS

Le 28 FEV. 2019

*juge de l'exécution*
*saisies immobilières*

COPIE

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

## EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

### EN UN LOT

A CLICHY (Hauts de Seine) 19 rue Klock et impasse Barbier, un immeuble sur un terrain de 5a 34ca.

A CLICHY (Hauts de Seine) 5 – 7 rue Foucault, 9 parkings.

Aux requêtes poursuites et diligences de la SELARL MONTRAVERS YANG TING représentée par Maître Marie-Hélène MONTRAVERS, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation des Entreprises, demeurant 11 boulevard de Sébastopol à PARIS 1er, agissant en qualité de Liquidateur de :

La société dénommée **NRE PARNASSE**, Société à Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 1000 euros, identifiée au SIREN sous le numéro 494 425 218 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, demeurant 10 rue du Colisée à PARIS 8ème.

Fonctions auxquelles elle a été nommée par suite :

- D'un jugement rendu le 15 novembre 2016 par le Tribunal de Commerce de PARIS ayant ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la SARL NRE PARNASSE.
- D'un jugement rendu le 24 novembre 2016 par ledit Tribunal de Commerce de PARIS prononçant la liquidation judiciaire et désignant la SELARL MONTRAVERS YANG TING en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS en qualité de liquidateur.

D'un arrêt rendu le 8 juin 2017 par la Cour d'Appel de PARIS, confirmant le jugement du 24 novembre 2016.

N° rôle

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

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Monsieur Dominique RAIN, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de PARIS et à la liquidation judiciaire de la SARL NRE PARNASSE, le 21 décembre 2018 publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3 le 23 janvier 2019 volume 2019 P numéro 455.

Dont le texte est donné ci-après :

« Nous, Monsieur Dominique RAIN, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL NRE PARNASSE,

« Vu la requête présentée par la SELARL MONTRAVERS YANG TING prise en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS et les motifs y exposés.

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

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

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

« Vu les dispositions des articles R322-30 à R322-38 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

« Vu l'audience du 6 septembre 2018 à laquelle étaient présents :
- Maître Marie-Hélène MONTRAVERS – liquidateur
- Monsieur Jean-Pierre VERON
- Monsieur Michel Alain PICOS,
- Madame Marie DESCAMPS représentant LA COMPAGNIE 1818 BANQUIERS PRIVES, créancier hypothécaire,
- Maître Brigitte GUIZARD – Avocat,
- La Société IVS – preneur des locaux de CLICHY,
- Maître Bastien MATHIEU – Avocat.

« Les personnes suivantes dument convoquées par le greffe étaient absentes :

- Monsieur Jacques ROUSSEAUX,
- La SELARL BAULAND CARBONI MARTINEZ – Maître Carole MARTINEZ,
- Le Trésor Public

« Attendu que Monsieur Jean-Pierre VERON et la Société IVS assistés de leur conseil respectif ont sollicité la désignation d'un Technicien immobilier aux fins d'estimer les biens immobiliers sis à CLICHY (92).

« Qu'il n'est pas fait droit à cette demande, le Liquidateur disposant déjà de 4 estimations effectués entre 2014 et 2016 ; que ces estimations permettent d'être suffisamment informé sur la valeur desdits biens immobiliers.

« EN CONSEQUENCE

«ORDONNONS la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières par devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS par le ministère de Maître Eric ASSOULINE – Avocat au Barreau de Paris – 176, boulevard Haussmann – 75008 PARIS,

« Des biens et droits immobiliers dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la SARL NRE PARNASSE ci-après désignés :

« DESIGNATION DES BIENS

« A CLICHY (Hauts de Seine)

« I. Un immeuble compris entre la rue Klock numéro 19 et l'impasse Barbier édifié sur un terrain

« Cadastré sur ladite commune, section Z 246, lieudit « impasse Barbier » pour une contenance de 5 ares 34 centiares.

« Il est ici fait observer que cette parcelle est issue de la réunion des parcelles cadastrées section Z numéros :

- 119, lieudit « 119, rue Klock », pour une contenance de 4ares 16 centiares ;
- 178, lieudit « impasse Barbier, sans numéro » pour une contenance de 1ares 18centiares.

« Cet immeuble est élevé de trois étages partiels sur rez-de-chaussée.

« II Des parkings

- ✓ « Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens : Un immeuble à usage de commerce, professionnel, d'habitation et de parkings en sous-sol, édifié sur un terrain

Cadastré sur ladite commune, section Z 258 sis 5/7 rue Foucault, pour une contenance de 37 ares 64 centiares.

« Il est ici fait observer que :

- Cette parcelle est issue de la division de la parcelle Z 243 en :
  - Z 258 et
  - Z 259

  Suite à un document d'arpentage N°721 G, les lots 1 à 261 de l'immeuble cadastré Z 243 devenant les lots 1 à 261 de l'immeuble cadastré Z 258 ainsi qu'il ressort de l'attestation immobilière reçue par Maître BAGARRY Notaire à Clichy le 29 avril 2015 et publiée le 12 mai 2015 (Volume 2015 P n°2086),

- La parcelle Z243 étant elle-même issue de la réunion des parcelles :
  - Z 118, lieudit « 3 rue Foucault »,
  - Z 208, lieudit « 7 rue Foucault »,
  - Z 209, lieudit « 5 rue Foucault »,

« Cet immeuble comprend un bâtiment unique situé en façade sur la rue, édifié sur deux niveaux de sous-sol, surélevés d'un rez-de-chaussée et de six étages, comme suit :

- au deuxième sous-sol : 16 caves, 65 emplacements de parking couverts et deux emplacements de parking couvert double ;
- au premier sous-sol : 56 caves et 49 emplacements de parking couverts ;
- au rez-de-chaussée : deux locaux à usage commercial ou professionnel dont un se prolonge par une réserve au premier sous-sol ;
- au premier étage : 12 appartements ;
- au deuxième étage : 12 appartements ;
- au troisième étage : 12 appartements ;
- au quatrième étage : 12 appartements ;
- au cinquième étage : 12 appartements ;
- au sixième étage : 5 appartements ;

« Désignation des biens

« <u>Lot numéro cent cinquante-quatre (154)</u>
« Un emplacement de parking (n°11) situé au 2ème sous-sol.
« Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

« <u>Lot numéro cent cinquante-cinq (155)</u>
« Un emplacement de parking (n°12) situé au 2ème sous-sol.
« Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

« <u>Lot numéro cent cinquante-six (156)</u>
« Un emplacement de parking (n°13) situé au 2ème sous-sol.
« Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

« Lot numéro cent soixante et un (161)
« Un emplacement de parking (n°18) situé au 2ème sous-sol.
« Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

« Lot numéro cent soixante six (166)
« Un emplacement de parking (n°23) situé au 2ème sous-sol.
« Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

« Lot numéro cent quatre vingt dix (190)
« Un emplacement de parking (n°49) situé au 2ème sous-sol.
« Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

« Lot numéro cent quatre vingt seize (196)
« Un emplacement de parking (n°55) situé au 2ème sous-sol.
« Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

« Lot numéro deux cent quatre (204)
« Un emplacement de parking (n°63) situé au 2ème sous-sol.
« Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

« Lot numéro deux cent quarante huit (248)
« Un emplacement de parking (n°108) situé au 1er sous-sol.
« Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

« Que l'ensemble immobilier dont dépendent ces lots a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division reçu par Maître BOURGES Notaire à PARIS 8ème le 27 septembre 1999 et publié au 3ème bureau du Service de la Publicité Foncière de NANTERRE le 19 novembre 1999 et 18 janvier 2000 (vol 1999 P n°7066).

« ORIGINE DE PROPRIETE

« Que ces biens ont été acquis par la Société PATRIMONIUM :
- Pour l'immeuble (cadastré Z 246) : selon acte de vente établi le 24 septembre 2002 par Maître BEDARIDE, notaire à Paris publié au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3ème bureau le 4 octobre 2002 (Vol 2002 P n°4931).

- Pour les parkings (cadastrés Z 258) : selon acte de vente établi le 17 juin 2003 par Maître BEDARIDE, notaire à Paris publié au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3ème bureau le 25 juin 2003 (Vol 2003 P n°2929).

« Qu'ils appartiennent à la SARL NRE PARNASSE suite à la fusion – absorption par la SARL NRE PARNASSE de la Société PATRIMONIUM constatée selon acte contenant « dépôt des pièces avec reconnaissance d'écritures et de signatures » établi le 28 juillet 2008 par Maître Louis

GOURRET Notaire à PARIS publié au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3ème bureau le 25 septembre 2008 (Vol 2008 P n°4698).

« EN UN LOT D'ENCHERE

« SUR LA MISE A PRIX DE :
« UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000,00 €)

« AUTORISONS la SELARL MONTRAVERS YANG – TING prise en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS ès qualité à faire faire, outre l'insertion légale dans LE PARISIEN édition 92 :

« - 2 annonces sommaires indicatives de la vente dont il s'agit dans le journal suivant :

- « LE PARISIEN,
- « LES ECHOS.

« 2 annonces sur Internet :
- Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires
- LICITOR

« DISONS que la SELARL MONTRAVERS YANG-TING prise en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS ès qualité, sera autorisé à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation.

« DISONS que la SELARL MONTRAVERS YANG-TING prise en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS ès qualité, ou son délégataire, procédera à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront employés en frais privilégiés de distribution du prix ou réglés conformément aux dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce.

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

« DESIGNONS la SELARL HELDT, CLAISE & LE MAREC – Huissiers de Justice 3, rue de l'Assemblée Nationale -78004 VERSAILLES Cedex –BP 465 pour, conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :
« dresser le procès-verbal de description des biens susvisés,
- vérifier les conditions d'occupation,
- faire établir par un technicien tous les diagnostics nécessaires à la vente.

- faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant une durée de quatre heures.

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

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

1. SELARL MONTRAVERS YANG TING
Maître Marie-Hélène MONTRAVERS – Mandataire judiciaire
11 boulevard de Sébastopol – 75001 PARIS

2. SELARL BAULAND CARBONI MARTINEZ
Maître Carole MARTINEZ- Administrateur provisoire de la SARL NRE PARNASSE 7 rue Caumartin -75009 PARIS

3. Monsieur Jean-Pierre VERON
53 avenue de Breteuil – 75007 Paris

4. Monsieur Jacques ROUSSEAUX
31 rue La Boétie – 75008 Paris

5. Maître Eric ASSOULINE – Avocat
176 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

6. La SELARL GUIZARD et Associés
Maître Michel GUIZARD – Avocat
29 rue de Miromesnil – 75008 PARIS

7. AARPI FLV & ASSOCIES
Maître Bastien MATHIEU
10 avenue de Messine – 75008 PARIS

8. IVS
19 rue Klock – 92000 CLICHY

9- La COMPAGNIE 1818 BANQUIERS PRIVES
115 rue de Montmartre, 75002 Paris
Domicile élu en l'Etude de Maître CASAGRANDE – Notaire à Paris
9 rue de Lincoln – 75008 PARIS
Créancier Hypothécaire

10. LE TRESOR PUBLIC - PRS Paris 2ème
13/15 rue du Général Beuret 75122 Paris Cedex 15
Créancier hypothécaire

7e rôle

11. SELARL HELDT, CLAISE & LE MAREC – Huissiers de justice
3, rue de l'Assemblée Nationale – 78004 VERSAILLES Cedex – BP 465

« Fait à Paris, le 21/12/18

## DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

**I/** Un immeuble sis à CLICHY (Hauts de Seine) compris entre la rue Klock numéro 19 et l'impasse Barbier,

Cadastré section Z numéro 246 pour une contenance de 5a 34 ca.

Observation étant ici faite que cette parcelle est issue de la réunion des parcelles cadastrées section Z numéro 119 d'une contenance de 4a 16ca et numéro 178 d'une contenance de 1a 18ca.

Elevé de trois étages partiels sur rez-de-chaussée.

**II/** Dans un ensemble immobilier sis à CLICHY (Hauts de Seine) 5 -7 rue Foucault,

Cadastré section Z numéro 243 pour une contenance de 38a 07ca.

Comprenant un bâtiment unique situé en façade sur la rue, édifié sur deux niveaux de sous-sol, surélevés d'un rez-de-chaussée et de six étages.

**LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE-QUATRE (154)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un emplacement de parking (n°11) situé au 2ème sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE-CINQ (155)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un emplacement de parking (n°12) situé au 2ème sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE-SIX (156)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un emplacement de parking (n°13) situé au 2ème sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE ET UN (161)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un emplacement de parking (n°18) situé au 2ème sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE SIX (166)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un emplacement de parking (n°23) situé au 2ème sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT DIX (190)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un emplacement de parking (n°49) situé au 2ème sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT SEIZE (196)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un emplacement de parking (n°55) situé au 2ème sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO DEUX CENT QUATRE (204)** de l'état descriptif de division, savoir :
Un emplacement de parking (n°63) situé au 2ème sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE HUIT (248)** de l'état descriptif de division, savoir :

Un emplacement de parking (n°108) situé au 1er sous-sol.
Et les sept/dix millièmes (7/10 000) des parties communes générales.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître BOURGES, Notaire à PARIS le 27 septembre 1999, publié au 3ème bureau des hypothèques de NANTERRE, les 19 novembre 1999 et 18 janvier 2000 volume 1999 P numéro 7066.

9e rôle

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

La loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 (art.48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 Juin 1938, intitulé : « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42, sont réputées non écrites.

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

## OBSERVATION

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 21 janvier 2019 par Maître Stéphane CLAISE, Huissier de Justice à VERSAILLES, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que :

L'immeuble 19 rue Klock, se compose
- au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée, un hall de réception, un bureau de réception, 2 bureaux, show-room, deux salle de réunion (dont une à l'entresol), une cuisine, sanitaires, salle de douches, local de stockage, deux cages d'escaliers ;
- au premier étage, ledit niveau est aménagé en open spaces, une salle serveur, une salle de réunion et deux blocs sanitaires autour d'un patio sous verrière.
- au deuxième étage, ledit niveau est aménagé en deux open-spaces, quatre bureaux, une salle de réunion et deux blocs sanitaires autour d'un patio sous verrière.
- au troisième étage, ledit niveau consiste en combles aménagés en open-spaces, local de stockage et de sanitaires autour d'un ilôt central couvert par la verrière.

Les parkings consistent en emplacements de stationnement non boxés pour chacun un véhicule.

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

## ORIGINE DE PROPRIETE

### En la personne de la société NRE PARNASSE

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société NRE PARNASSE, sus dénommée, savoir :

L'immeuble cadastré section Z 246

Pour avoir été acquis par la société dénommée PATRIMONIUM, Société Anonyme au capital de 1 950 000 euros, identifiée au SIREN sous le numéro 442 133 831 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS , dont le siège social est à PARIS 8ème 137 boulevard Haussmann,

De l'Institution dénommée C.C.P.M.A. – RETRAITE, Caisse régie par les articles 1050 et 1051 du Code Rural et par les textes législatifs ou réglementaires applicables aux institutions mutuelles agricoles de prévoyance, identifiée au SIREN sous le numéro 784 338 626 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS dont le siège est à PARIS 8ème 13 -15 rue de la Ville l'Evêque.

Suivant acte reçu par Maître BEDARIDE, Notaire à PARIS, le 24 septembre 2002 publié au 3ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 4 octobre 2002 volume 2002 P numéro 4931.

Moyennant le prix principal de 958 000 euros hors frais et hors droits, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance, au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE.

Les parkings numéros 154, 155, 156, 161, 166, 190, 196, 204 et 248

Pour avoir été acquis par la société dénommée PATRIMONIUM, sus dénommée, de :

La société dénommée L'UNION DE GESTION ET D'INVESTISSEMENTS FONCIERS U.G.I.F., Société par Actions Simplifiée au capital de 49 227 615 euros, identifiée au SIREN sous le numéro 642 041 743 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dont le siège social est à PARIS LA DEFENSES, Cour Défense, Tour B, La Défense 4, 100 Esplanade du Général de Gaulle.

M. rôle

Suivant acte reçu par Maître BEDARIDE, Notaire à PARIS, le 17 juin 2003 publié au 3ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 25 juin 2003 volume 2003 P numéro 2929.

Moyennant le prix principal de 58 311,74 euros hors frais et hors droits, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance

Lesdits immeuble et parkings sont devenus la propriété de la SARL NRE PARNASSE suite à la fusion – absorption par ladite SARL NRE PARNASSE de la Société PATRIMONIUM constatée selon acte contenant dépôt des pièces avec reconnaissance d'écritures et de signatures établi le 28 juillet 2008 par Maître Louis GOURRET Notaire à PARIS publié au 3ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 25 septembre 2008 volume 2008 P numéro 4698.

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.

12e rôle

# LIQUIDATION JUDICIAIRE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 1ER — CADRE JURIDIQUE

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

#### ARTICLE 2 — 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 propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

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 – SURENCHERE

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

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

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 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

# CHAPITRE III : VENTE

## ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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, majorés de la TVA applicable.

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

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

## ARTICLE 14 — DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

## ARTICLE 15 — OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES A 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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

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

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

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

### ARTICLE 17 — 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

### ARTICLE 20 — PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

### ARTICLE 21 — ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

## CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

### ARTICLE 22 — IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

### ARTICLE 23 — IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

### ARTICLE 24 — MISE A PRIX

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

UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 euros).

Fait et rédigé à PARIS, le 28 février 2019
Par Maître Eric ASSOULINE, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvois.

**Eric ASSOULINE**
*Avocat à la Cour*
176 Boulevard Haussmann - 75008 Paris
Tél. : +33(0)1 42 89 31 39 - Port. : +33(0)6 38 59 97 70
assouline.avocat@orange.fr
Toque E 1908

19e rôle