

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris, situé au 1 Parvis du tribunal de Paris - 75017 Paris au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

**EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIERES**

**EN UN LOT**

**Paris 20<sup>ème</sup>**

**84 rue des Maraîchers**

Dans le bâtiment D

**UN APPARTEMENT**

au rez-de-chaussée gauche comprenant :  
une entrée, une pièce principale, une cuisine

au sous-sol : une pièce principale, une salle de bains  
mitoyenne

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**BTSG<sup>2</sup>**, mandataires judiciaires associés, prise en la personne de Maître Marc Sénéchal, demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville à Neuilly sur Seine, Société Civile Professionnelle, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 434.122.511, dont le siège social est sis 15 rue de l'Hôtel de Ville – CS 7005 - 92522 Neuilly sur Seine Cedex, ès-qualité de liquidateur judiciaire de la **SCI** ,

Nommé à cette fonction par jugement du tribunal judiciaire de Paris du 5 septembre 2019 ayant prononcé la liquidation judiciaire de la **SCI** ,

Ayant pour Avocat :

**JCD Avocats**

Société d'avocats au Barreau de Paris

**Comparant par Maître Julie Couturier**

81, rue de Monceau – 75008 Paris

Tél : +33 (0) 1 56 59 29 59

Fax : +33 (0) 1 56 59 29 39

Toque : C 880

E-mail : [jcouturier@jcd-avocats.com](mailto:jcouturier@jcd-avocats.com)

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de liquidation judiciaire et leurs suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance rendue le 1<sup>er</sup> mars 2021 par Madame Diane Otsetsui, juge commissaire, publiée au 1<sup>er</sup> bureau (ex 11<sup>ème</sup> bureau) du service de la publicité foncière de Paris le **26 avril 2021 volume 2021 S n° 30**.

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

*« Nous, Madame Diane Otsetsui, juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI r, société civile immobilière au capital de 26.775 €, immatriculée au RCS de Paris dont le siège social est qui exerçait l'activité de gestion, administration, location de tous biens immobiliers, dont le dirigeant est Monsieur ,*

*Vu la requête déposée au greffe du tribunal judiciaire de Paris par la BTSG<sup>2</sup>, prise en la personne de Monsieur*

*Vu les dispositions de l'article L.621-9 du code de commerce ;*

*Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants du code de commerce ;*

*Vu les dispositions des articles R.642-36 et suivant du code de commerce ;*

*Autorisons la BTSG<sup>2</sup>, ès-qualités de liquidateur de la SCI gar, à faire procéder à l'adjudication à la barre du Tribunal judiciaire de Paris, par le ministère de Maître Julie Couturier, avocat au barreau de Paris et avocat de la liquidation, 81 rue de Monceau 75008 Paris en UN LOT les biens et droits immobiliers ci-après :*

*Sur la commune de Paris 20ème, 84 rue des Maraichers, dans un ensemble immobilier cadastré section DN n° 31 pour une contenance de 4 ares, édifié sur un terrain comprenant quatre corps de bâtiment dénommés :*

- Bâtiment 1
- Bâtiment 2
- Bâtiment 3
- Bâtiment 4

Bâtiment 1 :

*En façade, sur rue des Maraichers, élevé en partie sur caves, sur deux étages ;*

Bâtiment 2 :

Dans la cour à gauche, élevé en totalité sur caves, d'un rez-de-chaussée, et d'un étage ;

Bâtiment 3 :

Dans la cour à droite, élevé d'un rez-de-chaussée,

Bâtiment 4 :

Au fond de la cour, élevé en totalité sur caves, d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif et d'un règlement de copropriété établis le 20 octobre 2005 par Maître Alain Debains, notaire associé de la « SCP Christophe Montré, Guillaume Cartier, Amaury L'Herminier, Elisabeth Bouton-Hugues & Alain Debains, notaires associés » à Pantin (93), publié au 11ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 6 décembre 2005 volume 2005 P n° 9044 modifiés :

✓ le 20 juin 2006 par Maître Debains publié audit bureau le 10 novembre 2006, volume 2006 P n° 8054 ;

✓ le 2 avril 2019 par Maître Antoine Hurel, notaire associé de la SCP « Antoine Morel d'Arleux, Antoine Hurel, Antoine Billecocq, notaires associés » à Paris 6ème, publié audit bureau le 10 avril 2019 volume 2019 P n° 2318 ;

✓ le 2 avril 2019 par Maître Alain Debains, notaire associé à Pantin (93), publié audit bureau le 17 mai 2019 volume 2019 P n° 3080.

Le lot n° 11 :

- UNE CAVE, dans le bâtiment 3, escalier D, au sous-sol, porte droite ;

Avec les 18/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales (devenu 13/1.000èmes, selon l'extrait cadastral modèle 1, en date du 6 février 2020) ;

Avec les 39/1.000èmes des charges du bâtiment 3.

Le lot n° 22 :

- UN APPARTEMENT, dans le bâtiment 3, escalier D, au rez-de-chaussée, au fond de la cour, porte gauche, comprenant :

*Une pièce principale, une cuisine, une salle d'eau, wc, débarras et jouissance exclusive d'une cour ;*

*Avec les 32/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;*

*Avec les 74/1.000èmes des charges du bâtiment 3.*

*plus amplement décrits en la requête qui précède.*

*Disons que la mise à prix sera fixée à : 100 000 € (CENT MILLE EUROS)*

*Disons qu'à défaut d'enchères, la mise à prix devra être baissée d'un quart.*

*Disons que la publicité paraîtra dans une édition du journal La Gazette du Palais et dans une autre édition du journal Le Parisien, et sera complétée par une insertion sur les sites Internet cnajmj.fr et licitor.com.*

*Disons qu'un huissier de la Selarl Franck Cherki & Virginie Rigot, huissiers de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris pourra pénétrer dans les lieux, assisté d'un serrurier et éventuellement de la force publique, ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution, aux fins d'ouverture de porte sis 84 rue des Maraîchers 75020 Paris, savoir les lots n° 11 et 22 du règlement de copropriété pour :*

- ↳ d'une part dresser un procès-verbal de description des biens ;*
- ↳ décrire la situation d'occupation ou locative des biens ;*
- ↳ solliciter communication de tout bail éventuel ;*
- ↳ et d'autre part organiser la visite destinée aux amateurs dans la quinzaine précédant l'adjudication.*

*Disons qu'en cas d'empêchement, tout autre huissier compétent territorialement pourra le remplacer.*

*Disons que l'huissier pourra se faire accompagner d'un géomètre-expert qui établira son dossier de diagnostic technique conforme aux prescriptions de l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*Disons que les honoraires de JCD Avocats comparant par Maître Julie Couturier, avocat de la liquidation dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation de l'actif et la détermination des droits des créanciers, entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2375-1° du code civil sous réserve, en cas de contestation, de leur évaluation par le bâtonnier compétent, conformément aux articles 174 et suivants du décret du 27 novembre 1991.*

\*\*\*

*Ordonnons la notification de la présente ordonnance par le greffe, en application de l'article R. 642-23 du code de commerce, à :*

*PARIS  
Le 1<sup>er</sup> mars 2021*

*Le juge commissaire »*

*Cette ordonnance est définitive ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré le 4 juin 2021 par le greffe de la cour d'appel de Paris.*

## DESIGNATION

### Désignation de l'immeuble selon le titre de propriété :

**Sur la commune de Paris 20<sup>ème</sup>, 84 rue des Maraichers**, un ensemble immobilier cadastré section DN n° 31 pour une contenance de 4 ares.

Un immeuble comprenant :

- Bâtiment A, en façade sur rue des Maraichers, élevé sur deux étages ;
- Bâtiment B, dans la cour à gauche, élevé d'un rez-de-chaussée, et d'un étage avec escalier C ;
- Bâtiment C, à droite, élevé d'un rez-de-chaussée composé de trois locaux ;
- Bâtiment D, au fond de la cour, élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

Partie du bâtiment A élevé sur caves

Totalité du bâtiment B élevé sur caves

Totalité du bâtiment C élevé sur caves

\*\*\*

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif et règlement de copropriété établis le 20 octobre 2005 par Maître Alain Debains, notaire associé de la « SCP Christophe Montré, Guillaume Cartier, Amaury L'Herminier, Elisabeth Bouton-Hugues & Alain Debains, notaires associés » à Pantin (93), publiés au 11<sup>ème</sup> bureau (devenu 1<sup>er</sup> bureau) du service de la publicité foncière de Paris le 6 décembre 2005 volume 2005 P n° 9044 modifiés :

- ✓ le 20 juin 2006 par Maître Debains publié audit bureau le 10 novembre 2006, volume 2006 P n° 8054 ;
- ✓ le 2 avril 2019 par Maître Antoine Hurel, notaire associé de la SCP « Antoine Morel d'Arleux, Antoine Hurel, Antoine Billecocq, notaires associés » à Paris 6<sup>ème</sup>, publié audit bureau le 10 avril 2019 volume 2019 P n° 2318 ;
- ✓ le 2 avril 2019 par Maître Alain Debains, notaire associé à Pantin (93), publié audit bureau le 17 mai 2019 volume 2019 P n° 3080.

\*\*\*

Désignation des biens à vendre selon le titre de propriété :

Lot n° 11 :

- Dans le bâtiment 3, au sous-sol, escalier D, porte droite : **UNE CAVE.**

*et les 18/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales (devenu **13/1.000èmes**, selon l'extrait cadastral modèle 1, en date du 6 février 2020) ;*

*Avec les 39/1.000èmes des charges du bâtiment 3.*

Lot n° 22 :

- Dans le bâtiment 3, au rez-de-chaussée, escalier D, au fond de la cour, porte gauche, **UN LOCAL** comprenant une pièce principale, cuisine, salle d'eau, et jouissance exclusive d'une cour ;

Etant ici précisé que ce local ne pourra être affecté à l'habitation qu'après la levée d'interdiction d'habiter.

*Avec les 32/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;*

*Avec les 74/1.000èmes des charges du bâtiment 3.*

\*\*\*



Observation ainsi faite que :

- Un procès-verbal de constat descriptif dressé le 25 mai 2021 par la Selarl Frank Cherki & Virginie Rigot, huissiers de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en ressort notamment que le bien fait l'objet d'un contrat de location meublée d'une durée d'un an (renouvelable par tacite reconduction) établi le 29 décembre 2015 entre la SCI , représentée par Monsieur et Mademoiselle moyennant un loyer hors charge de 850 € + 40 € de charges.

Les biens sont actuellement occupés depuis plusieurs années, par Monsieur et depuis sept mois environ, par Monsieur

\*\*\*

Il ressort de l'attestation de surface privative « loi Carrez » établie le 25 mai 2021 par le cabinet Bardel, géomètre-expert, 4 rue Montgallet 75012 Paris missionné par la Selarl Frank Cherki et Virginie Rigot, huissiers de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris que la surface des biens serait de **18,70 m<sup>2</sup>** calculée suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2002 par la 2<sup>ème</sup> chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence les renseignements relatifs à la superficie sont donnés à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur.

\*\*\*

Il ressort du certificat de mesurage loi Carrez, annexé au présent cahier des conditions de vente que

:

- le lot 22 est accessible par une entrée (sous verrière) de 5,1 m<sup>2</sup> non comprise dans ce lot ;
- de plus, le lot n° 22 donne accès à une cave en sous-sol (lot n° 11) par un escalier privatif.
- la cave lot n° 11 a été transformée en chambre et salle de bains, sans les autorisations nécessaires.
- les surfaces de l'entrée et de la cave ne sont pas comptabilisées dans la loi Carrez.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

## ORIGINE DE PROPRIETE

# Cahier des conditions de vente en matière de vente des actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire

*Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée  
par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au  
JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019*

## Chapitre 1er : 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.

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

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

### **Article 3 – Baux, locations et autres conventions**

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

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

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

### **Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés**

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

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

### **Article 5 – Assurances et abonnements divers**

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

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

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

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

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

#### **Article 6 – Servitudes**

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

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

#### **Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

### **Article 9 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 10 – Réitération des enchères**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive.

Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

### **Chapitre III : Vente**

#### **Article 11 – Transmission de propriété**

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

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

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

#### **Article 12 – Versement du prix de la vente forcée**

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

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

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



### **Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

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

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

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

### **Article 14 – Droits de mutation**

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

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

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

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

### **Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **Article 16 – Délivrance et publication du jugement**

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

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

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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

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

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

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

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

### **Article 18 – Contributions et charges**

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

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

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

### **Article 19 – Titres de propriété**

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

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

### **Article 20 – Purge des inscriptions**

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

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

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

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

### **Article 21 – Élection de domicile**

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

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

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

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **Article 22 – Immeuble en copropriété**

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

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

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

### **Article 23 – Immeubles en lotissement**

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

\*\*\*



**Mise à prix :**

✓ **100.000 € (CENT MILLE EUROS)**

*Disons qu'à défaut d'enchères, la mise à prix devra être baissée d'un quart.*

Fait à Paris, le **21 / 06 / 20 21**

**JCD-Avocats**

Société d'avocats au Barreau de Paris

**Comparant par Maître Julie Couturier**

81, rue de Monceau – 75008 Paris

Tél : +33 (0) 1 56 59 29 59

Fax : +33 (0) 1 56 59 29 39

Toque : C 880

E-mail : [jcouturier@jcd-avocats.com](mailto:jcouturier@jcd-avocats.com)