

COURRIER ARRIVÉ
CAHIER DES CHARGES

Le 24 FEV. 2020
saisies immobilières

 COPIE

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

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

EN UN LOT

A BAGNOLET (Seine Saint Denis), 1 rue de la Noue, un appartement de 3 pièces principales au 18^{ème} étage du bâtiment C3, et un emplacement de parking.

Aux requêtes poursuites et diligences de la SELARL 2M & ASSOCIES Administrateur judiciaire inscrit sur la liste nationale, demeurant 22 rue de l'Arcade à PARIS 8ème, représentée par Maître Carole MARTINEZ, agissant en qualité de Commissaire à l'Exécution du plan de la SNC LE RALLYE et de :

Monsieur André CONG, né à BAN ME THUOT (Vietnam) le 8 juillet 1962, de nationalité française, divorcé de Madame Mone SYSAATH, demeurant 6, rue Gagnée à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), 37, boulevard du Couchant à NANTERRE (Hauts de Seine) et 1, rue de la Noue à BAGNOLET (Seine Saint Denis).

Fonctions auxquelles elle a été nommée par suite :

- D'un jugement du Tribunal de Commerce de PARIS du 21 novembre 2000 ayant ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la SNC LE RALLYE et de Monsieur CONG, son associé gérant, et désigné Maître BOUYCHOU en qualité d'administrateur judiciaire et Maître COURTOUX en qualité de représentant des créanciers.

JA

1^{er} rôle

- D'un jugement rendu le 25 juin 2001 par ledit tribunal ayant arrêté le plan de cession de la SNC LE RALLYE, et désigné Maître BOUYCHOU en qualité de commissaire à l'exécution du plan et maintenu Maître COURTOUX en qualité de représentant des créanciers.
- D'un jugement rendu par ledit tribunal le 7 décembre 2011 ayant désigné la SELARL 2M & ASSOCIES (venant aux droits de la SELARL BAULAND CARBONI MARTINEZ elle-même venant aux droits de la SELARL BAULAND GLADEL MARTINEZ) en qualité de commissaire à l'exécution du Plan en remplacement de Maître BOUYCHOU.

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

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Monsieur François THIEFFRY, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de PARIS et à la liquidation judiciaire de Monsieur André CONG, le 14 janvier 2020, déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS suivant procès - verbal du 16 janvier 2020, et publiée Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1 le 30 janvier 2020 volume 2020 S numéro 12.

Dont le texte est donné ci-après :

« Nous, Monsieur François THIEFFRY, Juge-Commissaire au redressement judiciaire de Monsieur André CONG,

« Vu la requête présentée par la SELARL 2M& associés, représentée par Maître Carole MARTINEZ, le 28 novembre 2019, en sa qualité de Commissaire à l'exécution du plan de cession de la SNC LE RALLYE et de Monsieur André CONG

« Vu les dispositions des articles L 621-83 alinéa 4 (ancien article 81 alinéa 4 de la loi n°85-98 du 25 janvier 1985 dans sa rédaction issue de l'article 49 de la loi n°94-475 du 10 juin 1994) et L 622-16 du Code de Commerce (ancien article 154 de la Loi n°85-98 du 25 janvier 1985 dans sa rédaction issue de l'article 71 de la loi n°94-475 du 10 juin 1994)

EA

2^o rôle

« Vu les dispositions des articles 125 et suivants du Décret 85-1388 du 27 décembre 1985,

« Vu l'audience du 8 janvier 2020 à laquelle étaient présents :
« - la SELARL 2M & Associés représentée par Madame Pascale PONTARLIER,
« - Maître Eric ASSOULINE, Avocat

« Monsieur André CONG et son ex-épouse Madame Mone CONG née SYSAATH absents dûment convoqués

« EN CONSEQUENCE

« ORDONNONS la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières, à la Barre du Tribunal Judiciaire de PARIS, par devant Monsieur le Juge de l'Exécution, par le ministère de Maître Eric ASSOULINE, Avocat à la Cour, 176 boulevard Haussmann – 75008 PARIS, Palais toque E 1903.

« Des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant de l'actif de Monsieur André CONG né le 8 juillet 1962 à BAN ME THUOT (VIETNAM), étant observé que ces biens ont été acquis avec son ex-épouse, Madame Mone CONG née SYSAATH, le 09 novembre 1962, à VIENTIANE (LAOS) le 26 mars 1990, selon acte reçu par Maître Francis VUAGNOUX Notaire à TREMBLAY EN FRANCE (ex TREMBLAY LES GONESSE – SEINE SAINT DENIS) publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1^{er} bureau le 25 mai 1990 (Vol 1990 P 3221) ; les époux CONG –SYSAATH étaient alors mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS 11^{ème} le 21 avril 1984 et divorcés par Jugement du 25 novembre 2003 du Juge aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY.

« DESIGNATION DES BIENS :

« À BAGNOLET (SEINE SAINT DENIS) Dans un ensemble immobilier situé 1, rue de la Noue 1 cadastré :
-V n°327 lieudit « rue de l'épine » d'une contenance de 0ha 00a 19ca
-V n°358 lieudit « 1 rue de la Noue » d'une contenance de 2ha 88a37ca
-V n°263 lieudit « rue de l'épine » d'une contenance de 0ha 00a 43ca

« Consistance en :

« Dans le Bâtiment C3

« Volume 13 – LOT n°134294

« Escalier C1 au dix-huitième étage, porte face droite à la sortie de l'escalier C1,

EA

3^e rôle

UN appartement de type « 3P6 », n°183, comprenant 3 pièces principales :

- Entrée
- Salle de séjour,
- Deux chambres,
- Cuisine,
- Salle de bains,
- WC,
- Cellier,
- Placards,
- Dégagement.

« Et les QUATRE VINGT NEUF /DIX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE ET UN CENT MILLIEMES (89/10.451èmes) des parties communes

« Volume 19 – LOT n°193714

« Au premier sous-sol, dénommé deuxième niveau partiel, Un emplacement n°1101 pour voiture automobile.

« Et les ONZE /ONZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE CINQ MILLIEMES (11/11.555èmes) des parties communes

« Tels que lesdits biens immobiliers existent, s'étendent poursuivent et comportent avec toutes les aisances et dépendance sans aucune exception ni réserve, des différentes parties qui les composent alors même qu'elles auraient été omises dans la désignation qui précède avec tous les immeubles par destination, toute augmentation et toute construction et amélioration.

« Que l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété (EDD- RC) établi aux termes d'un acte reçu par Maître LACOUTRE, Notaire à PARIS en date du 14 janvier 1971 publié le 16 mars 1971 (Vol 57 n°5).

« Que ledit EDD-RC a été modifié aux termes de différents actes et notamment suite à l'acte reçu le 24 mars 2011 par Maître FRICOTEAUX notaire associé à SAINT DENIS publié le 31 mars 2011 (Vol 2011 P 2271) portant scission de la copropriété en volumes,

« EN UN LOT

« SUR LA MISE A PRIX DE : SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000,00 €)

EA

4^e rôle

« AUTORISONS la SELARL 2M & Associés, prise en la personne de Maître Carole MARTINEZ, ès qualité à faire faire, outre l'insertion légale dans les AFFICHES PARISIENNES :

« - Une annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans le journal suivant :

LE PARISIEN ILE DE FRANCE

« Deux annonces sur Internet :

Site LICITOR

Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires

Judiciaires

« DISONS que la SELARL 2M & Associés, prise en la personne de Maître Carole MARTINEZ, sera autorisée 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 2M & Associés, prise en la personne de Maître Carole MARTINEZ, 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 des articles 67 de la Loi n°85-98 du 25 janvier 1985 et 104 al.2 du Décret n°85-1388 du 27 décembre 1985,

« DISONS que les honoraires de Maître Eric ASSOULINE, Avocat de la procédure collective, dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation du bien entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2374-1° du Code Civil.

« DESIGNONS la SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD 24, avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY SOUS BOIS ou toute autre huissier territorialement compétent désigné par le Commissaire à l'exécution du plan de cession pour :

« - Dresser le procès-verbal de description des biens susvisés,

« - Vérifier les conditions d'occupation,

« - Faire établir par un technicien tous les éventuels diagnostics nécessaires à la vente,

« - Faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui 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 126 du décret 85-1388 du 27 décembre 1985 être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à :

BA

5^e rôle

« - SELARL 2M & Associés
Maître Carole MARTINEZ
22, rue de l'Arcade – 75008 PARIS

« - Monsieur André CONG
6, rue Gagnée -94400 VITRY SUR SEINE
Et
37, boulevard du Couchant – 92000 NANTERRE
Et
1, rue de la Noue – 93000 BAGNOLET

« -Madame Mone CONG née SYSAATH
6, rue Gagnée -94400 VITRY SUR SEINE
Et
37, boulevard du Couchant – 92000 NANTERRE

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

« -SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD
«24, avenue du Général de Gaulle – 93110 ROSNY SOUS BOIS

« Fait à PARIS le 14/01/2020.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier dénommé « Le Parc de la Noue » sis à BAGNOLET (Seine Saint Denis) 1 rue de la Noue, 105 à 121 rue Charles Delescluze et rue de l'Epine sans numéro ;

Cadastré section V :

- numéro 263 lieudit « rue de l'Epine » d'une contenance de 43ca.
- numéro 327 lieudit « rue de l'Epine », pour une contenance de 19ca
- numéro 358 lieudit « 1 rue de la Noue » d'une contenance de 2ha 88a 37ca

Soit une surface totale de 2ha 88a 99ca.

Comprenant :

- Un bâtiment A1, au Nord-Est de la dalle, en forme de barre s'élevant sur neuf étages desservis par trois cages d'escaliers (A,B, C).
- Un bâtiment B2, au Nord de la dalle, en forme de barre s'élevant sur cinq étages desservis par trois cages d'escaliers (A,B, C).

EA 6^e rôle

- Un bâtiment C3, au coeur de la dalle, consistant en une tour de quinze étages. Ce bâtiment se trouve imbriqué sur cinq étages avec le bâtiment de bureau.
- Un bâtiment F4, consistant en une tour de trente étages, ayant au rez-de-chaussée, au niveau dalle des locaux commerciaux, le PC sécurité, la loge du gardien et les locaux vides ordures, et trois niveaux sous dalles.
- Un bâtiment G5, au sud de la dalle, consistant en une tour de douze étages.
- Un bâtiment E6 : bâtiment de bureaux démoli acquis par la Ville de Bagnolet en 2001.
- Un bâtiment D7, en forme de barre s'élevant sur quinze étages desservis par cinq cages d'escaliers (A,B, C,D, E).
- Un bâtiment R, composé de quatre lots de copropriété. Observation étant ici faite qu'originellement aucun lot de copropriété ne correspondait au 1^{er} étage du bâtiment R qui constitue le centre culturel et social de la Ville de Bagnolet Guy Toffoletti.

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

Dans le Lot Volume 13 :

**LE LOT NUMERO CENT TRENTE QUATRE MILLE DEUX CENT
QUATRE VINGT QUATORZE (134294)** de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment C3, escalier C1, au dix-huitième étage, porte face droite à la sortie de l'escalier C1,

Un appartement de type «3P6 », n°183 comprenant 3 pièces principales, entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, cellier, placards, dégagements.

Et les 89/10 451 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Dans le Lot Volume 19 :

**LE LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE SEPT CENT
QUATORZE (193714)** de l'état descriptif de division, savoir :

Au premier sous-sol, dénommé deuxième niveau partiel, un emplacement n°1101 pour voiture automobile.

Et les 11/11 555 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

BA 7^o rôle

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.

OBSERVATIONS

1°) Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 14 janvier 1971 publié le 16 mars 1971 volume 57 numéro 5 au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY 1.

Modifié selon acte reçu par Maître BURTHE-MIQUE, notaire à PARIS, le 23 décembre 1971 publié le 20 janvier 1972 volume 378 numéro 3.

Modifié selon acte reçu par Maître FONTAINE, notaire à PARIS, le 14 juin 1972 publié le 19 juillet 1972 volume 574 numéro 11.

Modifié selon acte reçu par Maître MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, notaire à PARIS, le 26 octobre 1981 publié le 17 décembre 1981 volume 4381 numéro 1.

Modifié selon acte reçu par Maître BLONDET, notaire à PARIS, le 20 janvier 1983 publié le 4 février 1983 volume 4783 numéro 3.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire, le 18 mars 1983 publié le 22 avril 1983 volume 4852 numéro 1.

Modifié selon acte reçu par Maître POTTELET, notaire à PARIS, le 24 avril 1985 publié le 24 mai 1985 volume 1985 P numéro 708.

Modifié selon acte reçu par Maître ROLAND, notaire à PANTIN, le 29 août 1988 publiée les 24 novembre 1988, 10 janvier 1989 et 14 février 1989 volume 1988 P numéro 7362.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire, le 22 décembre 1988 publié les 10 janvier et 14 février 1989 volume 1989 P numéro 163.

8^e rôle

Modifié selon ce reçu par Maître BLONDET notaire à PARIS, le 20 avril 1990 volume 1990 P numéro 4208.

Modifié selon acte reçu par Maître AZIZA , notaire à IVRY SUR SEINE, le 24 octobre 2003 publié le 4 décembre 2003 volume 2003 P numéro 7540.

Modifié suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY le 2 juillet 2003 publié le 6 juillet 2004 volume 2004 P numéro 4589.

Modifié selon acte reçu par Maître AZIZA, notaire à IVRY SUR SEINE, le 28 juillet 2005 publié le 13 septembre 2005 volume 2005 P numéro 5998.

Modifié selon acte reçu par Maître DE LA HAYE SAINT HILAIRE , notaire à PARIS, le 17 novembre 2008 publié le 26 novembre 2008 volume 2008 P numéro 7516.

Modifié selon acte reçu par Maître FRICOTEAUX, notaire à SAINT DENIS, le 19 octobre 2009 publié le 15 décembre 2009 volume 2009 P numéro 6199, suivi d'une attestation rectificative du 28 décembre 2009 publiée le 11 janvier 2010 volume 2010 P numéro 157 et d'un acte rectificatif du 10 janvier 2011 publié le 17 janvier 2011 volume 2011 P numéro 301.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 29 décembre 2009 publié le 12 avril 2010 volume 2010 P numéro 2257.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 21 octobre 2010 publié le 6 décembre 2010 volume 2010 P numéro 7488 suivi d'une infirmation de mise en instance de rejet publié le 4 janvier 2011 référence de dépôt 2011 D 18.

Modifié selon acte reçu par Maître FRICOTEAUX, Notaire à SAINT DENIS, le 24 mars 2011, publié le 31 mars 2011 volume 2011 P numéro 2271.

2°) D'un acte de scission de copropriété reçu par Maître FRICOTEAUX, notaire à SAINT DENIS, le 30 avril 2010 publié le 19 avril 2011 volume 2011 P numéro 2724.

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



9° rôle

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.

3°) D'un cahier des charges aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS, le 5 décembre 1969 publié le 26 janvier 1970 volume 9308 numéro 5.

4°) D'un acte contenant les statuts de l'ASSOCIATION foncière urbaine des propriétés de la zone d'habitation du Quartier de la Noue reçu par Maître COURTE, notaire à PARIS, le 14 novembre 1970 publié le 11 mai 1970 volume 9486 numéro 8.

Et d'un acte reçu par Maître RAUNET, notaire à PARIS, le 12 décembre 2014 et 20 février 2015 sages 9304P01 volume 2015 P numéro 1061, contenant mise en conformité des statuts de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE LA ZONE D'HABITATION DU QUARTIER DE LA NOUE et réduction de son périmètre. Lequel périmètre est désormais constitué par les parcelles cadastrées V 246, V357, V 361, V363 à 366, V368 à V370 à BAGNOLET

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de Monsieur André CONG

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à Monsieur André CONG sus nommé, et Madame Mone SYSAATH, son ex-épouse, née à VIENTIANE (Laos) le 9 novembre 1962, de nationalité française, pour les avoir acquis alors qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens acquis à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS 11^{ème}, le 21 avril 1984, de :

La Société à Responsabilité Limitée dénommée **ACIMMO** au capital de 50 000 francs, identifiée au SIREN sous le numéro 334 648 621 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, dont le siège social est à BAGNOLET (Seine Saint Denis) 1 à 13 parc de la Noue.

Suivant acte reçu par Maître VUANOUX, Notaire à TREMBLAY EN FRANCE, le 26 mars 1990 publié le 25 mai 1990 volume 1990 P numéro 3221 au 1^{er} bureau des hypothèques de BOBIGNY.

EA

10 ° rôle

Moyennant le prix principal de 370 000 francs, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance.

Le divorce des époux CONG/SYSAATH a été prononcé par jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY le 25 novembre 2003.

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.

KA M^e rôle

CONDITIONS DE VENTE

ARTICLE PREMIER — TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Il prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, le liquidateur, le débiteur ou ses créanciers pour surenchère, dégradations, réparations, curage de puits, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excèderait 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

ARTICLE DEUX — SERVITUDES

L'adjudicataire, soit qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des charges, le liquidateur, le débiteur ou les créanciers.

Les renseignements d'urbanisme feront éventuellement l'objet d'un dire ultérieur.

ARTICLE TROIS — ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le fait seul de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.
- 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.
- d) Si l'immeuble est occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

ARTICLE QUATRE — CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance, et notifier sans délai son identité au Syndic dans les termes de l'article 6 du décret 67.223 du 17 mars 1967.

ARTICLE CINQ — BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux faits par le débiteur sauf à invoquer les nullités dont ceux-ci pourraient être entachés.

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits du liquidateur, des créanciers ou de leur représentant pour faire annuler s'il y a lieu les baux ci-dessus visés.

En outre, les baux n'ayant pas acquis date certaine avant l'ordonnance du Juge-Commissaire ou qui seraient entachés de fraude, pourront être annulés et ceux postérieurs à ladite ordonnance devront l'être si dans l'un ou l'autre cas l'adjudicataire le demande.

L'adjudicataire 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. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers, et, lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels, et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (termes à échoir).

La déclaration qui en sera faite, soit au cahier des charges, soit dans un dire, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués à l'article 8 ci-après et les droits d'enregistrement et autre du jugement d'adjudication indiquée à l'article 7 ci-après, et d'avoir justifié desdits paiements.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques et périls, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations du débiteur, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale, etc) qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges, sans aucune garantie, ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des charges, et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra se reporter aux dire éventuels sur les baux et locations à la fin du présent cahier des charges.

ARTICLE SIX — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

Le poursuivant n'ayant pu être en mesure de vérifier si l'immeuble en vente est ou non assuré, l'adjudicataire sera tenu de le faire assurer contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits.

ARTICLE SEPT — DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu.

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la T.V.A., l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication ; les droits découlant du régime de la T.V.A. dont ce dernier pourra être rendu redevable à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'adjudicataire 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'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire.

ARTICLE HUIT — FRAIS DE POURSUITES

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les vingt jours de l'adjudication définitive, à la somme à laquelle auront été taxés, les déboursés faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus-désignés et dont le montant sera déclaré avant l'adjudication.

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en plus du pris de l'adjudication, le montant des émoluments et déboursés fixés par le tarif en vigueur, majorés de la T.V.A applicable.

Le titre d'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication.

ARTICLE NEUF — LEVÉE DU TITRE D'ADJUDICATION

L'adjudicataire sera tenu, à ses frais, de se faire délivrer le titre d'adjudication, et de faire signifier celui-ci par extrait, conformément à l'article 716 ancien du Code de procédure civile.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer le titre d'adjudication et la copie, aux frais de l'adjudicataire, par le Greffe du Tribunal, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges.

ARTICLE DIX — PUBLICATION

Dans les deux mois de l'adjudication, l'Avocat de l'adjudicataire sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi :

- 1°) de publier le jugement d'adjudication au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- 2°) de notifier par acte du Palais au liquidateur ou au poursuivant l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout aux frais de l'adjudicataire et à peine de folle enchère.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, les Avocats du liquidateur, du poursuivant ou de tout créancier inscrit, pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du jugement, le tout aux frais de l'adjudicataire.

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 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'adjudicataire, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de folle enchère, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par le remboursement de ces frais.

Une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales, aux frais de l'adjudicataire.

ARTICLE ONZE — VERSEMENT DU PRIX

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de folle enchère de verser au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des Dépôts et Consignations, la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement.

ARTICLE DOUZE— PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 la folle enchère.

ARTICLE TREIZE — TITRES DE PROPRIETE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens vendus, l'adjudicataire 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 QUATORZE — RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

ARTICLE QUINZE — DES COMMANDS ET DES COADJUDICATAIRES

Dans le cas où l'adjudicataire userait la faculté de déclarer command, ceux qu'il se serait substitués en totalité seraient obligés solidairement avec lui au paiement de la totalité du prix et à l'accomplissement des charges de l'enchère.

Si la déclaration de command n'est que partielle, l'action résolutoire, la folle enchère et les autres droits réels du débiteur seront indivisibles, mais le command ne sera personnellement tenu que jusqu'à concurrence du prix résultant de sa déclaration.

Les coadjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

ARTICLE SEIZE— FOLLE ENCHERE

A défaut, par l'adjudicataire, d'exécuter l'une des clauses et conditions de l'adjudication, de payer tout ou partie de son prix comme il est dit à l'article 11, le liquidateur pourra lui enjoindre par lettre recommandée avec avis de

réception de faire le versement sous peine de revente sur folle enchère dans les formes prescrites par les articles 733 anciens et suivants du Code de procédure civile.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à ce qui sera dû alors en principal et intérêts sur le prix de la première, le fol enchérisseur sera contraint au paiement de la différence en principal et intérêts, par toutes les voies de droit, conformément à l'article 741 a ancien du Code de Procédure civile.

Dans tous les cas, le fol enchérisseur devra les intérêts de son prix du jour de son adjudication, conformément aux clauses du cahier des charges, jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du nouvel adjudicataire.

L'adjudicataire sur folle enchère devra toujours payer à l'Avocat qui aura poursuivi la première vente la totalité des déboursés et droits de vente qui ne lui auraient pas été soldés par le fol enchérisseur ; il pourra les recouvrer contre ce dernier.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra à la liquidation et aux créanciers.

En aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra répéter, soit contre de nouvel adjudicataire, soit contre le vendeur, auxquels ils demeurent acquis, à titre de dommages-intérêts, les déboursés et droits de vente, ni ceux d'enregistrement, de greffe, de levée de grosse, de signification et de publication au bureau des hypothèques et tous autres droits et taxes qu'il aurait payés, et qui profiteront au nouvel adjudicataire, lequel n'aura en conséquence, ni à les payer, ni à en tenir compte à personne.

Cette clause ne s'applique pas aux frais d'ordre que le liquidateur pourra toujours, s'il en a fait l'avance, employer par préférence sur le prix, conformément à l'article 759 du Code de procédure civile.

Le fol enchérisseur ne pourra également répété contre le liquidateur ou les créanciers inscrits auxquels ils demeureront acquis, les intérêts du prix dont le versement aurait été effectué en vertu de l'article 11 qui précède.

L'adjudicataire sur folle enchère entrera en jouissance dans les conditions stipulées à l'article 3 qui précède. Il devra les intérêts de son prix du jour de l'adjudication sur folle enchère, le tout sauf le recours du liquidateur ou des créanciers contre le fol enchérisseur pour les intérêts courus antérieurement.

Il devra faire publier son jugement adjudication dans les termes de l'article 10 ci-dessus et sera tenu de se conformer aux clauses et conditions du présent cahier des charges en tant qu'elles ne contiennent aucune disposition contraire au présent article.

ARTICLE DIX-SEPT — ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la présente vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

ARTICLE DIX-HUIT — ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le seul fait de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des charges, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur la folle enchère, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

ARTICLE DIX NEUF — MISE A PRIX

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

SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000,00 €)

Fait et rédigé à PARIS, le 24 février 2020
Par Maître Eric ASSOULINE, Avocat poursuivant.

Approuvé _____ lignes, _____ mots rayés nuls et _____ renvois.

