

DATE DU DÉPÔT : _____

NUMERO DU DÉPÔT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN SEUL LOT :

Au 1^{er} étage, un LOCAL à usage principal de logement, et au sous-sol, un EMPLACEMENT DE PARKING.

Dans un ensemble immobilier sis 250 avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS.

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES – M.J.A., Mandataires Judiciaires inscrite sur la liste nationale, demeurant 102 rue du Faubourg Saint Denis – CS 10023 – 7479 PARIS CEDEX 10, prise en la personne de Maître Lucile JOUVE, agissant en qualité de liquidateur de Monsieur Fatah BARA, né le 5 JANVIER 1975 à AIT AICHA BOUZEGUENE (Algérie), époux de Madame Saïda CHIBANI, de nationalité française, demeurant 27 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE, ayant pour activité sandwicherie, crêpes.

Nommée à cette fonction par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS, en date du 5 JUILLET 2017.

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

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

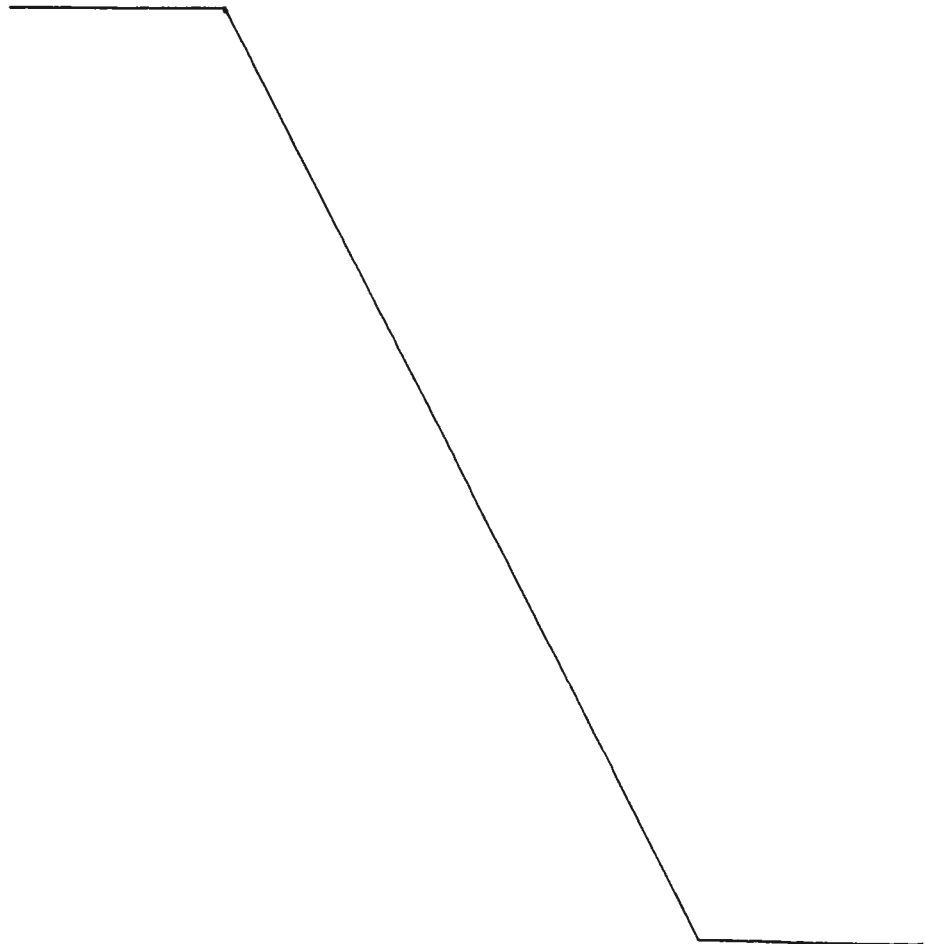
EN LA PRÉSENCE :

Madame Saïda CHIBANI, née le 27 JANVIER 1975 à BOUZEGUENE (Algérie), de nationalité française, épouse de Monsieur Fatah BARA, demeurant 98 rue Oberkampf 75011 PARIS.

EN EXÉCUTION

D'une ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête par Monsieur François THIEFFRY, Juge Commissaire et à la liquidation judiciaire de Monsieur Fatah BARA, en date du 14 NOVEMBRE 2018, avec certificat de non appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 20 FÉVRIER 2019, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 2, le 15 AVRIL 2019, volume 2019 S, numéro 59 suivi d'une ordonnance rectificative publiée le 10 MAI 2019, volume 2019 S, numéro 74.

Dont le texte est ci-après annexé :



2017068563

30 NOV. 2017

LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE

Monsieur Fatah BARA

N° DU GREFFE : P201701810

N° DE DOSSIER : 25889

JUGE COMMISSAIRE

MONSIEUR THIEFFRY

LIQUIDATEUR

SELAFA M.J.A.

**REQUETE A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE
AUX DE STATUER SUR LE SORT DE DROITS ET BIENS IMMOBILIERS**

La soussignée, SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES – M.J.A., Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 102, rue du Faubourg Saint Denis - CS 10023 - 75479 PARIS Cedex 10, prise en la personne de Maître Lucile JOUVE,

agissant en qualité de liquidateur de Monsieur BARA Fatah ayant pour siège social : 98 rue Oberkampf 75011 PARIS et pour activité : sandwicherie, crêpes.

désignée à cette fonction par jugement rendu le 5 Juillet 2017 par le Tribunal de Commerce de PARIS.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que Monsieur Fatah BARA est propriétaire de droits et biens immobiliers situés 250 avenue du président Wilson 93210 PLAINE SAINT DENIS

Qu'en l'état des informations recueillies ces droits et biens sont grevés d'inscriptions hypothécaires au profit des créanciers suivants ;

- LCL
- TRESOR PUBLIC (Marseille)

Que l'exposante ne dispose pas d'information complémentaire sur la situation juridique de ces droits et biens immobiliers ;

Que dans l'intérêt collectif des créanciers, il convient qu'il soit statué sur le sort de ces droits et biens immobiliers.

Que l'article L.621-9 du code de commerce dispose :

« Le Juge commissaire est chargé de veiller au déroulement rapide de la procédure et à la protection des intérêts en présence »

C'est pourquoi l'Exposante prie, qu'il vous plaise, Monsieur le Juge-Commissaire, vouloir bien convoquer les parties afin de statuer sur le sort des droits et biens immobiliers situés 250 avenue du président Wilson 93210 PLAINE SAINT DENIS

ET CE SERA JUSTICE.

Fait à Paris, le 27 Novembre 2017

Pour la SELARA M.J.A.,
Lucile JOUVE



Tribunal de commerce de PARIS
N° DU GREFFE : P201701810
LIQUIDATEUR : Selafa M.J.A.

1-6 NOV. 2018

~ ORDONNANCE ~

Nous, François THIEFFRY, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de Monsieur Fatah BARA

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

Vu les articles L.621-9, L642-18 du code de commerce, et R.322-30 à R.322-38 du code des procédures civiles d'exécution,

Vu notre audience du 14 novembre 2018 à laquelle étaient présents le PRS de Seine Saint Denis, représenté par Monsieur Jean Louis COUPRIAUX, et le liquidateur,

Attendu que les droits et biens immobiliers sont actuellement occupés,

- Autorisons la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal de Grande Instance de PARIS, aux clauses et conditions du cahier des charges qui sera adressé par Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat au Barreau de PARIS, membre de SAINT LOUIS AVOCAT (A.A.R.P.I) sus nommé et domicilié des biens et droits immobiliers suivant :

Lots de copropriété n°12 et n°23
250 avenue du Président Wilson
93210 PLAINE SAINT DENIS
Cadastré section CF 01, n°79

Et plus précisément :

Lot n°12 :

*~~AU 1^{ER} ETAGE~~ : sur rez-de-chaussée surélevé, par rampe extérieure en maçonnerie, puis hall et patio communs, puis par escalier « B » en ciment peint (larg. 1,20 m env.), sans ascenseur,

- ▶ 2^{ème} porte, Un appartement comprenant :
 - Séjour éclairé par porte-fenêtre sur terrasse privative.
 - Cuisine ouverte

- Buanderie, couloir, w-c, rangement
- Chambre avec fenêtre sur la terrasse ci-dessus.
- Chambre sur cour arrière
- Salle d'eau (douche, lavabo)
- Salle de bains carrelée (baignoire), éclairée par pavés de verre.

Hauteur sous plafonds : 2,85 m env.

Sols : parquet, carrelage. Murs : peinture, carrelage

Surface totale indiquée95,75 m² env.
+ terrasse privative7,00 m² env.

Lot n°23

Après la voûte cochère de l'immeuble sur l'avenue, d'accès malaisé (trottoir partiel),
 * ~~AU...SOUS-SOL~~ : par rampe extérieure en maçonnerie et escalier vers rez-de-chaussée

↳ de suite à droite,

- **L'emplacement de stationnement automobile N°23**

Hauteur libre : 2,00 m env.

Sol : ciment

Acquis moyennant le prix de 270 000 € le 12 novembre 2007 devant Maître ETASSE, Notaire à Paris,

- **Fixons** la mise à prix à la somme de 200 000 € (deux cent mille euros) correspondant à deux tiers de la valeur estimative, avec faculté de baisse de 10% ramenant la mise à prix à 180 000 €, puis de 15% ramenant la mise à prix à 170 000 € si aucune enchère n'est portée

- **Autorisons** sur le fondement des dispositions de l'article R.322-2 du code des procédures civiles d'exécution à faire procéder par un huissier de Justice territorialement compétent choisi par l'Avocat poursuivant :

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

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

- De la force publique et d'un serrurier, si besoin,
- Tout sapiteur pour l'établissement des certificats et diagnostics prévus par la loi et préalables à la vente,

- **Disons** qu'il sera procédé à une publicité supplémentaire de la vente sous la forme suivante :

- Insertion sommaire dans un journal local de grande diffusion (LE PARISIEN)
- Insertions sur Internet

- **Donnons acte** à la requérante de ce qu'elle élit domicile au Cabinet de Maître Jean-Paul PETRESCHI, avocat inscrit au Barreau de PARIS, membre de SAINT LOUIS AVOCATS (A.A.R.P.I) demeurant 2 à 6 rue des Deux ponts, à PARIS IVème où pourront être notifiés les actes d'opposition à la présente ordonnance et toute signification relative à la procédure de saisie immobilière,

- **Disons** que la totalité des frais pour parvenir à l'adjudication y compris les frais de visite des biens et droits immobiliers dont s'agit seront employés en frais préalables de vente taxés par le Tribunal de Grande Instance de PARIS sur simple justification des factures émises par les intervenants missionnés par l'Avocat poursuivant, lesquelles seront annexées à l'état de frais taxés, et mis à la charge de l'adjudicataire sans baisse possible dès lors que les frais sont justifiés par une facture détaillée, conformément au cahier des conditions de vente qui sera déposé par l'Avocat poursuivant,

- **Disons** que conformément aux dispositions des articles R643-3 et suivants du Code de commerce, le liquidateur dès obtention de la justification de la publication du jugement d'adjudication au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY devra régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix qui sera consigné à la Caisse des Dépôts,

- **Disons** que les frais de justice engagés pour la réalisation de cet actif y compris les émoluments de la Selafa MJA prise en la personne de Maître Lucile JOUVE calculé sur le fondement des dispositions de l'article R.663-30 du Code de commerce seront employés en frais privilégiés de justice, prélevés par priorité sur le produit de la vente,

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

- Monsieur Fatah BARA, 27 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE
- Madame BARA - 98 rue Oberkampf - 75011 PARIS.

- SAINT LOUIS AVOCATS -Me PETRESCHI
2 rue des Deux Ponts -Ile St louis - 75004 PARIS

- Les créanciers inscrits :
 - LCL, 19 boulevard des Italiens – 75002 PARIS

 - SIP MARSEILLE 5 et 6, 183 avenue du Prado, CS 5006, 13265 MARSEILLE CEDEX 08

Et **DISONS** qu'elle sera également communiquée à la requérante, la SELAFA MJA prise en la personne de Lucile JOUVE

Fait à PARIS

le 14/11/2018

Le Greffier,
Mme SOUBINTHONE

LE JUGE COMMISSAIRE
Monsieur THIEFFRY



Secrétariat-Greffe

GREFFE CIVIL

CERTIFICAT DE NON APPEL

LE GREFFIER EN CHEF de la Cour d'Appel de PARIS
CERTIFIE, conformément aux dispositions de l'article 505 du
Code de Procédure Civile, qu'il n'a pas été remis, **à ce jour**, au
Secrétariat-greffe de la Cour d'Appel, de déclaration d'appel d'une
Ordonnance rendue le 14 Novembre 2018

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

N° Greffe : 2017068563

Notifiée le : 22/11/2018

(Délai d'appel expiré)

Parties à l'instance :

- SELAFA MJA prise en la personne de Me JOUVE
- Monsieur BARA
- Madame BARA
- SAINT LOUIS AVOCATS prise en la personne de Me PETTRESCHI
- L.C.L
- S.I.P MARSEILLE

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

20 FEV. 2019

P/LE GREFFIER EN CHEF

*"sans préjudice de l'application du
décret du 27.11.2018 n° 2018-1826
portant diverses dispositions relatives à
l'aide juridictionnelle"*

RB



DÉSIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 250 avenue du Président Wilson – 93200 SAINT-DENIS, cadastré section CF numéro 3, lieudit « 250 avenue du Président Wilson » pour une contenance de 9 ares 52 centiares.

DANS LE LOT DE VOLUME DEUX (2)

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :

LOT NUMÉRO DOUZE (12) :

Au premier étage, un LOCAL à usage principal de logement et la jouissance exclusive d'une TERRASSE.

Et les 515/10.000èmes des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMÉRO VINGT TROIS (23) :

Au sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT.

Et les 24/10.000èmes des parties communes de l'immeuble.

OBSERVATIONS ÉTANT ICI FAITE qu'il résulte du procès-verbal de description dressé par Maître SARAGOUSSI, Huissier de Justice à PARIS (75), en date du 13 MAI 2019, la désignation actuelle est la suivante :

Au 1^{er} étage, escalier B, porte n° 12, un APPARTEMENT, comprenant :

- *Séjour avec TERRASSE, cuisine américaine, couloir, buanderie, trois chambres, salle d'eau, WC*

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

OBSERVATIONS :

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître SCHNEEGANS, Notaire à VINCENNES (94), en date du 8 NOVEMBRE 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2, le 30 NOVEMBRE 2007, volume 2007 P, numéro 7441.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi par Maître VAN ESLANDE, Notaire à SAINT-DENIS (93), en date du 15 FÉVRIER 2017, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2, le 13 MARS 2017, volume 2017 P, numéro 1488.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

PRÉAMBULE

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente enchère appartiennent à Monsieur Fatah BARA, ci-dessus nommé, ainsi qu'il sera après indiqué.

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

Par Ordonnance du Tribunal de Commerce de PARIS, rendue sur requête, en date du 14 NOVEMBRE 2018, avec certificat de non appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 20 FÉVRIER 2019, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 2 comme il est sus-indiqué, Monsieur François THIEFFRY, Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de Monsieur Fatah BARA, ayant exercé une activité de sandwicherie, crêpes.

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR FATAH BARA ET MADAME SAÏDA CHIBANI :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent, savoir :

Monsieur Fatah BARA, né le 5 JANVIER 1975 à AIT AICHA BOUZEGUENE (Algérie), époux de Madame Saïda CHIBANI, de nationalité française, demeurant 27 cours Lieutaud – 13006 MARSEILLE.

Et

Madame Saïda CHIBANI, née le 27 JANVIER 1975 à BOUZEGUENE (Algérie), de nationalité française, épouse de Monsieur Fatah BARA, demeurant 98 rue Oberkampf 75011 PARIS.

De :

La société LODGE, SARL au capital de 8.000 EUROS, immatriculée 448 483 479 au RCS de PARIS, dont le siège social est sis 26 ter rue Nicolai 75012 PARIS.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gilbert ETASSE, Notaire Associé à PARIS, en date du 12 NOVEMBRE 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 270.000 EUROS, lequel prix a été payé en partie au moyen d'un prêt consenti par le CRÉDIT LYONNAIS.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité de Foncière de BOBIGNY 2, le 9 JANVIER 2008, volume 2008 P, numéro 162.

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

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

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 de créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. À 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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-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.

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

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

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- 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 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 la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous 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.

À 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 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 24 – MISE À PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le juge-commissaire soit : **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 EUROS) avec faculté de baisse de 10% ramenant la mise à prix à 180.000 EUROS, puis de 15 % ramenant la mise à prix à 170.000 EUROS en l'absence d'enchère.**

FAIT À PARIS, LE

Par Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat poursuivant

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