

## **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 DE VENTE**

**à Paris 11<sup>ème</sup>**

**107 rue de Charonne**

**UN STUDIO**

Dans le bâtiment « A » au 2<sup>ème</sup> étage, porte gauche

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance rendue le 27 octobre 2020 par Madame , juge commissaire, publiée au 4<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Paris le **18 décembre 2020 volume 2020 S n°16**.

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

*« Nous, Madame , Juge Commissaire à la procédure de Liquidation Judiciaire de Madame*

*Vu la requête déposée au greffe du tribunal de judiciaire de Paris par la SCP B.T.S.G.<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Stéphane Gorrias, mandataire judiciaire, en sa qualité de liquidateur, et les motifs qui y sont exposés,*

*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.642-22 et suivants du code de commerce ;*

*Vu les dispositions de l'article R.642-36-1 du code de commerce ;*

*Vu les dispositions des articles R.311-1 et suivants et L.311-1 et suivants du code de procédure civile d'exécution ;*

*Vu les dispositions des articles R.322-30 à R.322-38 du code de procédure civile d'exécution ;*

*Vu les dispositions des articles R.321-3 du code de procédure civile d'exécution*

*Vu l'audience du 29 septembre 2020 à laquelle la débitrice a été convoquée ;*

*Vu les rapports d'expertise immobilière ;*

*Vu la situation locative des biens ;*

*Vu que le contrôleur a indiqué n'avoir aucune observation à formuler quant au principe de l'adjudication judiciaire des biens immobiliers en cause ;*

*Vu les inscriptions grevant les actifs ;*

ORDONNONS la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire dans le ressort duquel chaque bien immobilier se trouve, par le ministère de Maître Julie Couturier, avocate au barreau de Paris, 81 rue de Monceau 75008 Paris qui dressera les cahiers des conditions de vente des biens et droits immobiliers ci-après listés :

**Au 12 rue Beautreillis Paris 4<sup>ème</sup>, cadastré section AQ n°40 (00ha 05a 69ca)**

**Lot 65** : Un local A3 à aménager situé dans le bâtiment B au rez-de-chaussée, à usage d'habitation ;

Et les 142/10 000èmes des parties communes générales et du sol.

**Lot 78** : Une cave située dans le bâtiment B au 1er sous-sol ayant uniquement accès par le lot 77 ;

Et les 10/10.000èmes des parties communes générales et du sol ;

Que ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Plantelin, notaire à Saint Germain en Laye, le 10 septembre 2001 dont une expédition a été publiée au SPF compétent le 29 octobre 2001 – volume 2001 P n° 2706, modifié selon acte du 17 octobre 2001 publié le 04 décembre 2001, 2001 P n° 3008 et selon acte du 26 décembre 2001, publié le 12 février 2002, 2002 P n°354.

**Au 23 rue Alexandre Dumas, « LES JARDINS DE LA NATION », Paris 11<sup>ème</sup>, cadastré section CK n°65 (00ha 28a 75ca)**

**Lot 2254** : Un parking sis au deuxième sous-sol du bâtiment A ;

Et les 58/100.000èmes des parties communes générales et du sol.

Que ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bailly, Notaire à Paris, le 15 avril 1981 dont une expédition a été publiée au S.P.F. compétent le 19 mai 1981 – volume 5754 n° 10, modifié selon acte du 15 mars 1982 publié le 1<sup>er</sup> avril 1982 vol 6194 n°2.

**Au 107 rue de Charonne Paris 11<sup>ème</sup>, cadastré section BW N°66 (00ha 01a 66ca)**

**Lot 9** : Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un studio ;

Et les 7/1.010<sup>èmes</sup> des parties communes générales et du sol.

Que ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Chardon, notaire à Villeneuve Saint Georges, le 23 mai 1958 dont une expédition a été publiée au S.P.F. compétent le 5 août 1958 – volume 2840 n° 22, modifié par un acte du 29 octobre 2010 publié le 6 décembre 2010, 2010 P n° 8816.

**Au 240 boulevard Voltaire Paris 11<sup>ème</sup>, cadastré section CR n°157 (00ha 03a 65ca)**

**Lot 26** : Un parking sis au premier sous-sol du bâtiment A ;  
Et les 318/100 000èmes des parties communes générales et du sol.

Que ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Brisse, Notaire à Meudon, le 21 février 1952 dont une expédition a été publiée au S.P.F. compétent le 31 mars 1962 – volume 4229 n° 23.

**Au 6 avenue de Monturon à Colomiers (31) , cadastré section AA n°434 (00ha 00a 34ca), 451 (00ha 50a 52ca), 457 (00ha 90 a40ca), 474 (00ha 36a 09ca)et 475 (00ha 11a 63ca)**

**Lot 14** : Une villa individuelle élevée sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée, et comprenant :

- ✓ Un appartement de type T5, constitué par un proche, une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine, quatre chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un wc, des placards de rangement et une terrasse ;
- ✓ Un garage accessible depuis les espaces communs par une voie privative et un portail privatif, et donnant sur le porche ;
- ✓ Un parking privatif ;
- ✓ L'usage exclusif et privatif en nature de jardin d'agrément des espaces verts situés autour de la villa ;

Et les 395/10000èmes des parties communes générales et du sol.

Que ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Garrigou, notaire à Colomiers, le 24 mai 2000 dont une expédition a été publiée au S.P.F. compétent le 14 juin 2000 – volume 00 n° 5362.

**Place de l'Esplanade, Saint-Omer (62), cadastré section AZ  
491 (00ha 05a 20ca) et 492 (01ha 05a 51ca)**

**Lot 146** : Un local à usage d'habitation situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment E au sud du lot 145 composé de cinq pièces, un rangement et un dégagement, desservi par la cage d'escalier 5 partie commune ;  
Et les 112/10.000èmes des parties communes générales et du sol.

**Lot 208** : un emplacement non couvert à usage de stationnement automobile, situé dans la cour, au nord du lot 207, desservi par les allées de circulation parties communes ;  
Et les 3/10.000èmes des parties communes générales et du sol.

**Lot 209** : un emplacement non couvert à usage de stationnement automobile, situé dans la cour, au nord du lot 208, desservi par les allées de circulation parties communes ;  
Et les 3/10.000èmes des parties communes générales et du sol.

**Lot 149** : Un local à usage d'habitation situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment E au sud du lot 148 composé de quatre pièces et un couloir, desservi par la cage d'escalier 7 partie commune ;  
Et les 122/10.000èmes des parties communes générales et du sol.

**Lot 214** : un emplacement non couvert à usage de stationnement automobile, situé dans la cour, au nord du lot 213, desservi par les allées de circulation parties communes ;  
Et les 3/10.000èmes des parties communes générales et du sol.

**Lot 215** : un emplacement non couvert à usage de stationnement automobile, situé dans la cour, au nord du lot 214, desservi par les allées de circulation parties communes.  
Et les 3/10.000èmes des parties communes générales et du sol.

Que ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par la SCP Saint Romain de Colbosc, le 18 décembre 2001 dont une expédition a été publiée au S.P.F. compétent le 7 février 2002 – volume 2002 P n°559, modifié selon acte du 8 juillet 2002, publié le 17 juillet 2002, 2002 P n°3710.

Aux mises à prix suivantes :

**Lots 65 et 78 au 12 rue Beautreillis Paris 4<sup>ème</sup>  
MISE A PRIX : 460 000 €**

**Lot 2254 au 23 rue Alexandre Dumas Les Jardins de la Nation  
Paris 11<sup>ème</sup>  
MISE A PRIX : 12 000 €**

**Lot 9 au 107 rue de Charonne Paris 11<sup>ème</sup>  
MISE A PRIX : 75 000 €**

**Lot 26 au 240 boulevard Voltaire Paris 11<sup>ème</sup>  
MISE A PRIX : 11 000 €**

**Lot 14 au 6 avenue de Monturon à Colomiers (31)  
MISE A PRIX : 150 000 €**

**Lots 146, 208 et 209, Place de l'Esplanade, Saint-Omer (62)  
MISE A PRIX : 65 000 €**

**Lots 149, 214 et 215, Place de l'Esplanade, Saint-Omer (62)  
MISE A PRIX : 65 000 €**

Avec faculté de baisse d'un quart en cas de carence d'enchères

Effets relatifs :

- Lots 65 et 78 au 12 rue Beautreillis Paris 4<sup>ème</sup>

Madame est propriétaire des lots suivant un acte reçu par Maître Plantelin, notaire à Saint Germain en Laye, le 18 juillet 2002, publié au SPF compétent le 10 septembre 2002, 2002 P n°2110.

- Lot 2254 au 23 rue Alexandre Dumas Les Jardins de la Nation Paris 11<sup>ème</sup>

Madame est propriétaire des lots suivant un acte reçu par Maître Bailly, notaire à Paris, le 28 avril 1986, publié au SPF compétent le 20 mai 1986, 1986 P n°4032.

- Lot 9 au 107 rue de Charonne Paris 11<sup>ème</sup>

Madame est propriétaire des lots suivant un acte reçu par Maître Ceyrac, notaire à Paris, le 29 janvier 1992, publié au SPF compétent le 28 février 1992, 1992 P n°1556.

- Lot 26 au 240 boulevard Voltaire Paris 11<sup>ème</sup>

*Madame est propriétaire des lots suivant un acte reçu par Maître Lombard, notaire à Paris, le 23 novembre 1993, publié au SPF compétent le 27 décembre 1993, 1993 P n°9526.*

- Lot 14 au 6 avenue de Monturon à Colomiers (31)

*Madame est propriétaire des lots suivant un acte reçu par Maître Garrigou, notaire à Colomiers, le 26 septembre 2000, publié au SPF compétent le 18 octobre 2000, 2000 P n°9859.*

- Lots 146- 149- 208-209- 214-215, Place de l'Esplanade, Saint-Omer (62)

*Madame est propriétaire des lots suivant un acte reçu par Maître Morvan, notaire à Saint Romain de Colbosc, le 31 décembre 2002, publié au SPF compétent le 24 février 2003, 2003 P n°882.*

**DISONS** que la vente se fera en l'état des faits exposés dans le corps de la requête et que plus généralement, les conditions de la vente seront celles habituelles en pareille matière, telles que définies et exposées dans les cahiers des conditions de vente qui seront dressés par Maître Julie Couturier, avocate au barreau de Paris, 81 rue de Monceau 75008 Paris et déposés auprès des Greffes du juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière près les tribunaux judiciaires géographiquement compétents,

**DISONS** qu'une publicité devra être faite dans des publications choisies en fonction de la valeur, de la nature et de la situation des biens

Et par des annonces sur les sites internet suivants :

- Site du Conseil national des administrateurs et mandataires judiciaires ;
- Site de l'ordre des avocats au barreau de Paris (avocats-ventes.com) ;
- Site Licitor.



**DISONS** que l'huissier désigné devra :

- dresser le procès-verbal de description des biens susvisés ;
- vérifier les conditions d'occupation ;
- faire établir par un technicien tous diagnostics nécessaires à la vente ;
- faire visiter les lieux, avec l'accord de l'occupant, aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant une durée de deux 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 21 de la loi du 9 juillet 1991, ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L.142-1 du code des procédures civiles d'exécution,

**RAPPELONS** que conformément aux dispositions de l'article R.642-23 du code de commerce, la présente ordonnance produit les effets du commandement de payer prévu en matière de saisie immobilière, et sera publiée au bureau des hypothèques de la situation des biens, et ce même si des commandements ont été antérieurement publiés.

Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de la présente ordonnance.

**ORDONNONS** la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, conformément aux dispositions de l'article R.642-36 du Code de Commerce, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux parties suivantes :



## DESIGNATION

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

Sur la commune de **Paris 11<sup>ème</sup>, 107 rue de Charonne**, les biens et droits immobiliers cadastrés section :

✓ BW n° 66 pour une contenance de 1 are 66 centiares.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu le 23 juin 1958 par Maître André Chardon, notaire à Villeneuve-Saint-Georges (Val de Marne), publié au 4<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Paris le 5 août 1958 volume 2840 n° 22,

modifié le 29 octobre 2010 par Maître Delphine Fontaine, notaire associé de la SCP « Gilles Oury, Philippe Narbey, Delphine Fontaine et Jean-François Martin, notaires associés » à Paris 8<sup>ème</sup>, publié audit bureau le 6 décembre 2010 volume 2010 P n° 8816.

**Désignation du lot à vendre selon le titre de propriété :**

**LOT n°9 :**

Dans le bâtiment « A », au 2<sup>ème</sup> étage, porte gauche, une pièce sur cour,

Etant précisé que par suite des travaux réalisés par le vendeur, la désignation dudit bien est la suivante :

✓ **UNE STUDETTE**, coin cuisine avec salle d'eau.

*Et les 27/1.010èmes (auparavant 1.000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.*

*Et les 40/1.010èmes (auparavant 1.000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment « A ».*

\*\*\*\*



**Observations étant ici faites que :**

Un procès-verbal descriptif a été dressé le 19 janvier 2021 par la Selarl Cherki & Rigot, huissiers de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris.

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en ressort que le studio est loué par Monsieur , locataire qui indique à l'huissier de justice « être locataire depuis février 2013 et qu'il s'acquitte d'un loyer d'un montant de 470 € mensuellement charges comprises »

Le contrat de bail est annexé au présent cahier des conditions de vente.

\*\*\*

Il ressort du certificat de mesurage « loi Carrez » établi le 22 janvier 2021, par le cabinet Bardel, géomètre-expert, 4 rue Montgallet 75012 missionné par la Selarl Cherki & Rigot, huissiers de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris que la surface du **studio (lot n° 9)** serait de **11,70 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 du présent cahier des conditions de vente.

\*\*\*

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

Les biens et droits immobiliers, objet du présent cahier des conditions de vente, appartiennent à :

✓

Pour les avoir acquis de :

En vertu d'un acte de vente reçu le 29 janvier 1992 par Maître Paul Ceyrac, membre de la SCP dénommée « Daniel Angenieux, Daniel Gilles, Paul Ceyrac et Bernard Loiseau » notaires associés à Paris 1<sup>er</sup>, publié au 4<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Paris le 28 février 1992 volume 1992 P n° 1556, moyennant le prix de 210.000 Francs (32.014,17 €).

\*\*\*

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.

# **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 judiciaire 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 judiciaire 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

e 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 :**

**75.000 € (soixante-quinze mille euros)**

*Avec faculté de baisse d'un quart en cas de carence d'enchères.*

Fait à Paris, le 15/02/2021

**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)

