

Aff. : Deslorieux / SARL SSPB  
N/Réf : 2300018 PBR/AAJ

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Créteil, siégeant au Palais de Justice, rue Pasteur Vallery Radot 94011 Crêteil au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :**

**EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIERES**

**EN UN LOT**

**94400 VITRY-SUR-SEINE**

**23 bis rue des Marguerites**

**UN LOCAL COMMERCIAL**

**au rez-de-chaussée à droite**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**SAS Jean-Jacques Deslorieux Mandataire Judiciaire**, mandataire judiciaire, demeurant 7/9 place de la Gare - La Varenne Saint Hilaire – CS 60013 – 94214 Saint Maur des Fossés Cedex, société par actions simplifiée au capital de 15.244,90 €, immatriculée au RCS de Châlons-sur-Saône sous le numéro n°348.863.093, prise en la personne de **Maître Paul Deslorieux**, agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la **société SSPB**.

Nommé à cette fonction par jugement du tribunal de commerce de Créteil du 25 mai 2022

Ayant pour Avocat :

**Maître Serge Tacnet**

Avocat au barreau du Val de Marne  
60 rue Jean Jaurès  
94500 Champigny sur Marne  
Tél : 01.47.06.94.22 - Fax : 01.47.06.22.92  
Email : [cabinet.tacnet@gmail.com](mailto:cabinet.tacnet@gmail.com)

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

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance valant saisie immobilière rendue sur requête le 28 juin 2023 par Madame Marie Rivenez, juge commissaire du tribunal de commerce de Créteil, publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Créteil, **le 24 août 2023 volume 2023 S n° 171 rectifiée le 8 septembre 2023 volume 2023 S n° 182.**

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

*« Nous Madame Marie Rivenez, juge au tribunal de commerce de Créteil, et juge commissaire de la procédure de liquidation judiciaire de la SARL SSPB.*

*Assisté du greffier ;*

*Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,*

*Vu les dispositions de l'article L 642-18 du code de commerce,*

*Vu les dispositions de l'article R 642-37-1 du code de commerce,*

*Vu les articles L.642-18, dans sa version issue de l'ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014, R 642-22 et suivants du code de commerce et R.642-27 et suivants du code de commerce,*

*Vu les article R.322-30 à R.322-38 du code des procédures civiles d'exécution,*

*Vu l'estimation du bien,*

*Le dirigeant entendu ou dûment convoqué,*

***Autorisons la SAS Jean-Jacques Deslorieux Mandataire Judiciaire, mandataire judiciaire, demeurant 7/9 place de la Gare - La Varenne Saint Hilaire – CS 60013 – 94214 Saint Maur des Fossés Cedex, prise en la personne de Maître Paul Deslorieux, agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la société SSPB, à faire procéder à l'adjudication à la barre du tribunal judiciaire de Créteil en UN LOT les biens et droits immobiliers sis à :***

*\* Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne) - 94400- 23 bis rue des Marguerites cadastrés section CX n°204 lieu dit « 23 bis rue des Marguerites » pour une surface de 1 are et 85 centiares,*

*plus amplement décrits en la requête qui précède.*

**Disons** que la mise à prix sera fixée à : 70.000 €.

**Disons** qu'à défaut d'enchères, cette mise à prix sera baissée du tiers, puis de la moitié.

**Disons** que la publicité paraîtra dans une édition du journal « *Les Affiches Parisiennes* » et dans une autre édition du journal « *Le Parisien 94* » et « *Les Echos* » et sera complétée par une insertion sur les sites Internet cnajmj.fr et licitor.com.

**Disons ID Facto 94** demeurant 1 rue de Sucy 94430 Chennevières sur Marne, commissaire de justice, pourra pénétrer dans les lieux, assisté d'un serrurier et éventuellement de la force publique, ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution, aux fins d'ouverture de portes à **Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne) - 94400- 23 bis rue des Marguerites** afin :

- *d'une part, de procéder à la description des biens dont s'agit, décrire les conditions d'occupation ou locative des biens, dresser un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de vente avec l'assistance ;*
- *soliciter communication de tout bail éventuel ;*
- *d'autre part, d'organiser la visite destinée aux amateurs dans la quinzaine précédent l'adjudication.*

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

**Disons** qu'en cas d'empêchement tout autre commissaire de justice compétent territorialement pourra les remplacer.

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

*Ordonnons la notification de l'ordonnance à intervenir par les soins du greffier en la forme recommandée avec accusé de réception et lettre simple, conformément aux dispositions de l'article R 642-23 du code de commerce :*

*1°) La société SSPB, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 8.000 €, dont le siège est à Vitry-sur-Seine (94400), 25 rue des Marguerites, identifiée au Siren sous le numéro 492.248.547 et immatriculée au RCS de Créteil, prise en la personne de son gérant, Madame Silvia Campina.*

*2°) Le Trésor Public Service des Impôts des Entreprises de Vitry-sur-Seine ayant inscrit :*

- *une hypothèque légale le 2 avril 2013 publiée le 4 avril 2013 volume 2013 V n° 1541 ;*
- *une hypothèque légale le 2 novembre 2021 publiée le 2 novembre 2021 volume 2021 V n° 8925 ;*

*Ayant élu domicile au Service des Impôts des Entreprises de Vitry-sur-Seine, 81-83 rue Camille Groult - 94407 Vitry-sur-Seine.*

*Et par lettre simple à :*

*La SAS Jean-Jacques Deslorieux Mandataire Judiciaire, mandataire judiciaire, demeurant 7/9 place de la Gare - La Varenne Saint Hilaire – CS 60013 – 94214 Saint Maur des Fossés Cedex, société par actions simplifiée au capital de 15.244,90 € immatriculée au RCS de Châlons-sur-Saône sous le numéro n°348.863.093, prise en la personne de Maître Paul Deslorieux.*

*Disons qu'il y a lieu de notifier l'ordonnance à intervenir :*

*Au dirigeant de la SARL SSPB : Monsieur Sylvia 94 rue Constant Coquelin 94400 Vitry-sur-Seine ;*

*Au créancier inscrit : Trésor Public service des Impôts des Entreprises de Vitry-sur-Seine, 81-83 rue Camille Groult – 94407 Vitry-sur-Seine ;*

*A SAS Deslorieux, mandataires judiciaires, 7-9 place de la Gare 94210 La Varenne Saint Hilaire.*

*Donné le 28 juin 2023  
Le juge commissaire »*

Cette ordonnance est définitive ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par le greffe de la cour d'appel de Paris, le 26 septembre 2023.

## **DESIGNATION**

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

Sur la commune de Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne) - 94400- 23 bis  
**Rue des Marguerites**, cadastrés section CX n° 204 lieu dit « 23 bis  
rue des Marguerites pour 1 are 85 centiares.

\*\*\*

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établis le 7 juillet 1998 par Maître Valérie Ekert, notaire au Kremlin-Bicêtre (94), publiés au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Créteil le 18 août 1998 volume 1998 n° 5524.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les dispositions de la loi du 13 décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à cette loi, sont réputées non écrites.

\*\*\*

Désignation du lot selon le titre de propriété :

LOT N° 1 :

**UN LOCAL COMMERCIAL**  
Au rez-de-chaussée à droite

*Et les vingt-quatre centièmes (24 /100èmes) de la propriété du sol et  
des parties communes générales.*

**DESIGNATION DU BIEN A VENDRE :**

**UN LOCAL COMMERCIAL**, au rez-de-chaussée à droite.

\*\*\*\*

**Observations ainsi faites que :**

➤ Un procès-verbal de constat dressé le 5 septembre 2023 par SAS ID Facto, commissaires de justice, 1 rue de Sucy 94430 Chennevières-sur-Marne, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en ressort notamment que :

Le commissaire de justice a rencontré sur place, Monsieur Philippe Jouanneau qui disposait des clés du lot de la SARL SSPB et qui l'a autorisé à entrer dans les lieux.

Les clés ont été remises à Monsieur Philippe Jouanneau par la gérante de la société SSPB, Madame Sylvia Campina.

Il n'existe pas de contrat de location pour ce lot ni d'occupant.

Il n'existe pas non plus de syndic pour cet immeuble.

Ledit immeuble est constitué de trois lots :

- celui de Monsieur Sandberg situé au 1<sup>er</sup> étage ;
- celui de la SCI PCM, situé au rez-de-chaussée gauche ;
- celui de la SARL SSPB, situé au rez-de-chaussée droite.

Initialement les lots de la SCI PCM et de la SARL SSPB situés au rez-de-chaussée ne formaient qu'un seul lot puis deux lots ont été formés.

Le commissaire de justice précise que le bâtiment est ancien avec une aire de livraison située devant. Ledit bâtiment comporte un rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et second étages sous combles.

La façade en mauvais état, présente une structure acier avec des fissures.

Au rez-de-chaussée, à l'extrême gauche, deux portes, et à l'extrême droite, une porte en acier.

\*\*

Il ressort de l'attestation de superficie de la partie privative « Loi Carrez » établie le 5 septembre 2023 par Diagnostics Précisions, 72 boulevard d'Almont 77000 Melun, missionné par SAS ID Facto, commissaires de justice, 1 rue de Sucy 94430 Chennevières-sur-Marne que la surface **du local commercial (lot n°1 )** serait de **87,62 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.

\*\*\*

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 :

La société dénommée **SSPB**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 €, dont le siège est à Vitry-sur-Seine (94400), 25 rue des Marguerites, identifiée au SIREN sous le numéro 492.248.547 et immatriculée au RCS de Créteil.

Pour les avoir acquis de :

- Monsieur Philippe André Stanislas Jolly, né à Paris 16<sup>ème</sup>, le 7 mai 1950, de nationalité française, artisan ;
- Madame Catherine Suzanne Marguerite Berges, son épouse, née à Paris 15<sup>ème</sup>, le 7 septembre 1952, de nationalité française, orthophoniste ;

Demeurant ensemble à Paris 14<sup>ème</sup>, 25 bis rue Boulard

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Larnagol (46160), le 8 août 1987.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

En vertu d'un acte de vente établi le 7 décembre 2011 par Maître Pierre Lembo, notaire, membre de la SCP dénommée « Pierre Lembo, Bruno Garnier, Christine Bouthier et Frédéric Dubée » notaires associés, 30 place Denfert-Rochereau à Paris 14<sup>ème</sup>, publié le 23 décembre 2011 volume 2011 P n° 11240 au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Créteil, moyennant le prix de 104.000 €.

## 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 Ier : Dispositions générales

#### **Article 1er – Cadre juridique**

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

#### **Article 2 – État de l'immeuble**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 6 – Servitudes**

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

#### **Chapitre II : Enchères**

##### **Article 7 – Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

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

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

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

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

### **Article 9 – Surenchère**

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérissieurs, 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 notamment 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.

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

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

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

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

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

A défaut, le liquidateur judicaire 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 1<sup>er</sup> 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 :**

➤ **70.000 € (SOIXANTE DIX MILLE EUROS)**

*(à défaut d'enchères, cette mise à prix sera baissée du tiers,  
puis de la moitié)*

Fait à Champigny sur Marne, le.....

**Maître Serge Tacnet**  
Avocat au barreau du Val de Marne  
60 rue Jean Jaurès  
94500 Champigny sur Marne  
Tél : 01.47.06.94.22 - Fax : 01.47.06.22.92  
Email : [cabinet.tacnet@gmail.com](mailto:cabinet.tacnet@gmail.com)