

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT

A SAINT GUILHEM LE DESERT (34150), 3 place de la Liberté et 13 rue du Cor de Nostra-Dona, le lot n° 3 : au rez-de-chaussée un appartement et les 746/1 .000èmes des parties communes générales.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SELARL HERBAUT-PECOU, Mandataires Judiciaires au redressement et à la liquidation des entreprises, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT, demeurant 125 Terrasse de l'Université, 92741 NANTERRE, agissant ès qualités de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED], société civile immobilière au capital de 1.000 €, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 489 110 486, dont le siège social est situé [REDACTED] 92400 COURBEVOIE, représentée par Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] à PARIS 15ème arrondissement, demeurant [REDACTED], 92400 COURBEVOIE, es-qualités de gérant de la [REDACTED].

Ayant pour avocate Maître Laura DUCHACEK, représentant la SELARL SLRD AVOCATS, Avocat au Barreau des HAUTS DE SEINE, demeurant 95 avenue de Paris, 92320 CHATILLON,

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

EN EXECUTION

D'une ordonnance du Tribunal Judiciaire de NANTERRE rendue sur requête par Madame ELOTMANY, Juge Commissaire, en date du 24 avril 2024 publiée au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 2 le 12 juin 2024, SAGES 3404P02 S00065 dont le texte est ci-après annexé :

MINUTE n°Z **weo5**

Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal judiciaire de Nanterre

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Chambre des Procédures Collectives

**ORDONNANCE JUGE COMMISSAIRE
AUTORISANT LA VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
RENDUE LE 24 AVRIL 2024**

DEBITRICE

N° RG 23/00016 - N° Portalis S.C.I. GUILHEM
DB3R-W-B7H-YJJL

RCS Nanterre: N° 489 110 486
52 Boulevard Saint Denis
92400 COURBEVOIE

Gérant:

M. FIGUET [REDACTED]
52 Boulevard Saint Denis
92400 COURBEVOIE

Non comparant ni représenté à l'audience du 3 Avril 2024

LIQUIDATEUR

AFFAIRE

S.C.I. GUILHEM

**SELARL HERBAUT-PECOU
(Me Alexandre HERBAUT)**
125, Terrasse de l'Université
CS 40152
92741 NANTERRE Cedex

Non comparant

*Représenté à l'audience du 3 Avril 2024 par Me Laura
DUCHACEK, SELARL SLRD A VOCATS, du barreau des
Hauts de seine
95 Avenue de Paris
92320 CHATILLON*

FAITS ET PROCEDURE

Vu le jugement rendu le 06 avril 2023 par le tribunal judiciaire de NANTERRE prononçant la liquidation judiciaire à l'égard de la [REDACTED] tout en désignant Maître Alexandre HERBAUT, en qualité de liquidateur jud

Vu la requête datée du 14 février 2024 présentée par le mandataire liquidateur et les motifs qui y sont exposés ;

Qu'il dépend de la liquidation judiciaire de la [REDACTED] des biens immobiliers dans un immeuble en copropriété sis 3 place de la Lib [REDACTED] Cor de Nostra-Dona à SAINT GUILHEM LE DESERT 34150, cadastré section AB n°403, lieu dit « Le Village » pour une contenance de 61 centiares ;

Que le mandataire liquidateur a été autorisé à faire expertiser ledit bien immeuble par ordonnance du 13 juin 2023, par le ministère de Monsieur Laurent MÛTEAUX, expert immobilier, sis 79 boulevard de Courcelles à PARIS,

Que l'expert a déposé son rapport le 16 novembre 2023,

Qu'en conformité des dispositions légales, le soussigné a fixé successivement les dates de dépôt des offres en son étude au :

- 29 mars 2023 à 12 heures,
- 29 décembre 2023 à 12 heures,

Que le mandataire liquidateur précise que les biens immobiliers sont grevés des inscriptions suivantes :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiée le 14 décembre 2006. SAGES 3404P02 2006 V 1°7653, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI.

- une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 22 décembre 2020, SAGES 3404P02 2020/n°6056 rectifiée le 15 février 2021 3404P02 2021 Vn°940auprof t de Madame Corinne PINET.

Qu'en outre les biens immobiliers ont fait l'objet d'un commandement afin de saisie immobilière à la requête de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DULANUEDOC, publié le 02 juillet 2014. SAGES 3403P02 2014 n°65. prorogé pour 2 années par jugement du 20 juin 2016, prorogé pour 2 années par jugement du 04 juin 2018, prorogé pour 2 années par jugement du 22 juin 2020 et prorogé pour 5 ans par jugement du 07 mars 2022,

Qu'après défaillantes de multiples adjudicateurs successifs, la société EOS FRANCE a sollicité une nouvelle date d'audience d'adjudication pour être fixée le 17 avril 2023 devant le tribunal judiciaire de MONTPELLIER par ordonnance rendue le 07 avril 2023 ; que le bien avait été affiché pour une mise à prix de 100 000 euros : Que le jugement d'ouverture a arrêté la procédure de saisie immobilière :

Que la créance de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC a fait l'objet d'une cession par jugement publié le 31 mai 2022, SAGES 3404P02 2022 D n°11973 au profit de la société EOS FRANCE.

Que l'état des créances a été publié au BODACC le 14 septembre 2023,

Que le dirigeant de la [REDACTED] interrogé par mail sur l'opportunité d'une vente aux enchères publiques a ad [REDACTED] 2 avril 2024 au greffe de ce tribunal en indiquant qu'il n'a aucune observation :

Que le mandataire judiciaire a fait observer que la conservation de cet actif immobilier ne peut être qu'être onéreuse pour la masse créancière ; Qu'il convient de le réaliser à la Barre du Tribunal judiciaire de NANTERRE ;

Vu les convocations des parties pour l'audience du 03 avril 2024 :

Vu les débats à l'audience précitée, après avoir appelé, entre autres, le liquidateur puis entendu ceux d'entre eux qui ont comparu ;

Vu les dispositions des articles L. 642-18 et R. 642-23 du Code de commerce.

SUR CE

L'article L. 642-18 du Code de commerce énonce que :

Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 à L. 322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent Code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente (...)

Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine.

En l'espèce, le mandataire judiciaire expose, dans sa requête du 14 février 2024 et à l'audience du 03 avril 2024 ;

- qu'il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire de la [REDACTED], des biens immobiliers dans un immeuble en copropriété sis 3 place de la Libération Cor de Nostra-Dona à SAINT GUILHEM LE DESERT 34150, cadastré section AB n°403, lieu dit « Le Village » pour une contenance de 61 centiares ;

- Que ce bien immobilier a été évalué le 16 novembre 2023 par l'expert immobilier, Monsieur Laurent MOITEAUX, à la somme entre 220.000 Euros et 230.000 Euros et que sa vente serait susceptible d'apurer le passif de la SCI débitrice ;

[REDACTED] ourrier électronique versé aux débats, il lui a été indiqué que le dirigeant de la [REDACTED] propriétaire de ce bien, n'a pas adressé d'observations ;

Dans ces conditions, au vu des éléments exposés supra et compte tenu de la position du débiteur, dans un souci de transparence et dans l'intérêt des créanciers, il apparaît opportun de procéder à la réalisation dudit bien immobilier précité, à la Barre du Tribunal judiciaire de Nanterre selon les formes prévues par la loi,

Que le concours d'un avocat au Barreau des Hauts de Seine, nécessaire pour la réalisation des biens et la détermination des droits des créanciers, justifiera d'intégrer ses honoraires dans les frais de justice privilégiés de l'article 2375-1 du code civil, et qu'à ce titre le requérant sollicite le concours de Maître Sophie Jean, avocat sise 2 rue du Château à Neuilly sur Seine,

PAR CES MOTIFS

Nous, **Sonia ELOTMANY**, juge commissaire à la procédure collective de la [REDACTED],

Statuant par ordonnance réputée contradictoire rendue en premier ressort, :

AUTORISONS la vente aux enchères publiques en un lot d'enchères par le liquidateur judiciaire, Maître Alexandre HERBAUT, des biens immobiliers dans un immeuble en copropriété sis 3 place de la Liberté et 13 rue du Cor de Nostra-Dona à SAINT GUILHEM LE DÉSERT 34150, cadastré [REDACTÉ] 03, lieu dit « Le Village » pour une contenance de 61 centiares appartenant à la [REDACTÉ] ;

DISONS que cette vente aux enchères publiques aura lieu devant le tribunal judiciaire de NANTERRE aux clauses et conditions du cahier des conditions de vente qui sera dressé par Maître Séverine RICATEAU, sous la postulation de l'un de ses confrères inscrit au barreau des HAUTS DE SEINE, des biens et droits immobiliers sus-énoncés et rappelés dans l'ordonnance ;

FIXONS la mise à prix du bien et des droits immobiliers à :

10(1.000 Euros avec faculté le jour même de baisse du quart en cas de désertion d'enchère ;

AUTORISONS le commissaire de justice territorialement compétent choisi par l'avocat poursuivant à procéder au procès-verbal de description agrémenté de photographies qui sera annexé au cahier des conditions de vente et à la visite des lieux quelques jours avant la vente ;

DISONS que le commissaire de justice pourra se faire assister, conformément aux dispositions de l'article R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, par la force publique et un serrurier, si besoin, ainsi que par tout sapiteur pour l'établissement des certificats et diagnostics prévus par la loi préalables à la vente ;

DISONS que le liquidateur devra effectuer une publicité pour informer les tiers de la cession envisagée, a minima sur le site Internet du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires et sur le site LICITOR;

DONNONS acte au mandataire liquidateur de ce qu'il élira domicile au cabinet du postulant. Maître Séverine RICATEAU, de la SELARL SLRD AVOCATS, où pourront être notifiés les actes d'opposition à l'ordonnance à intervenir et toute signification relative à la procédure de saisie immobilière ;

AUTORISONS Maître Alexandre HERBAUT, liquidateur judiciaire, à encaisser la totalité du prix, en donner quittance définitive dès sa prescription ;

DISONS que conformément aux dispositions des articles R. 643-3 et suivants du Code de commerce, le liquidateur dès obtention de la justification de la publication du jugement d'adjudication au service de publicité foncière devra régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix qui sera intégralement consigné à la Caisse des dépôts et consignations ;

DISONS que l'ensemble des frais de justice engagés pour la réalisation de cet actif y compris les émoluments de Maître Alexandre HERBAUT seront employés en frais privilégiés de procédure, prélevés par priorité sur le produit de la vente ;

ORDONNONS la notification de la présente ordonnance par les soins du greffe au Ministère public, ainsi que :

- par lettre recommandée avec accusé de réception ;

- à la [REDACTÉ],

- par lettre simple ;

- Au liquidateur Maître Alexandre HERBAUT (SELARL HERBAUT-PECOU),
- Monsieur le Procureur de la République, section commerciale, tribunal judiciaire de Nanterre, 179/191, avenue Joliot Curie à (92020) NANTERRE,
- Maître Séverine RICATEAU, avocat de la SELARL SLRD AVOCATS,

Ainsi jugé et prononcé à NANTERRE, le 24 Avril 2024.

Signée par Sonia ELOTMANY, Juge et par Moinamkou ALI ABDALLAH, Greffière présente lors du prononcé.

LE GREFFIER

Moinamkou ALI ABDALLAH

LE JUGE COMMISSAIRE

Sonia ELOTMANY

En Conséquence
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République
préses tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,
A tous commandanis et officiers de ta force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.



Nanterre, le 06 . © G . % Z 4

Le Greffier

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble en copropriété sis 3 place de la Liberté et 13 rue du Cor de Nostra-Dona à 34150 SAINT GUILHEM LE DESERT, cadastré section AB n° 403, lieu-dit « Le Village » pour une contenance de 61 centiares.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée 1 étage et combles, accès rue Cor de Nostra Dona, au-dessus du commerce et de la galerie ouverte au public place de la Liberté : un appartement comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un salon partiellement voûté, un dégagement, WC, un séjour avec coin cuisine, un escalier particulier d'accès à l'étage,
- Au 1^{er} étage: un palier, dégagement, trois chambres, un débarras, une salle d'eau et WC,
- Dans les combles : une mezzanine (au-dessus de la salle d'eau, des WC et du dégagement) et grenier au-delà du refend jusqu'à la rue Cor de Nostra Dona,

Et les 746/1 .000èmes des parties communes générales.

Tels 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.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Ledit ensemble immobilier fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE (34), du 23 octobre 2006, publié au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 2 le 14 décembre 2006, SAGES 3404P02 2006 P n° 16578.

ORIGINE DE PROPRIETE

PREAMBULE

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente enchère appartiennent à la société dénommée [REDACTED], société civile immobilière au capital de 1.000 €, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 489 110 486, dont le siège social est situé [REDACTED] 92400 COURBEVOIE, représentée par Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à PARIS 15^{ème} arrondissement, demeurant 52 boulevard Saint-Denis, 92400 COURBEVOIE, es-qualités de gérant de la [REDACTED] ainsi qu'il sera ci-après indiqué.

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

Par ordonnance du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, rendue sur requête par Madame ELOTMANY, Juge Commissaire et à la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED] en date du 24 avril 2024, publiée au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 2 le 12 juin 2024, SAGES 3404P02 S00065, comme il est sus-indiqué, Madame ELOTMANY, Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la [REDACTED] susnommée, a autorisé la présente vente.

EN LA PERSONNE DE LA SOCIETE DENOMMEE [REDACTED] :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société dénommée [REDACTED], nommée ci-dessus par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

- Madame Christiane Inji FARHI, divorcée en premières noces de Monsieur Jean-Louis André KLISNICK, non remariée, née le 17 mai 1949 à GENEVE (Suisse), de nationalité suisse.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gérard GUIEYSSE, notaire à ANIANE (34), en date du 23 octobre 2006.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 150.000 €, lequel prix a été payé comptant.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MONTPELLIER 2 le 14 décembre 2006, SAGES 3404P02 2006 Vn° 16578.

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.



WENCH

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - 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 - ETAT 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 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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.

10^{ème} rôle

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 : ENCHERES

ARTICLE 7 - RECEPTION DES ENCHERES

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'ACQUEREUR

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 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 restitué 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 - SURENCHERE

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- REITERATION DES ENCHERES

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 PROPRIETE

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 FORCEE

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 EMOLUMENTS

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 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-ACQUEREURS

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 POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 - DELIVRANCE 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 - ENTREE 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 PROPRIETE

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 depositaires, 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.

14ème rôle

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 - ELECTION 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 SPECIFIQUES

Article 22 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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.

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^{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 A PRIX

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

CENT MILLE EUROS (100.000 €) avec faculté de baisse d'un quart en cas de désertion d'enchère.

Fait et rédigé à NANTERRE, le

Par Maître Laura DUCHACEK, représentant la SELARL SLRD,

Avocat poursuivant.

Approuvé lignes

mots rayés nuis et

renvois

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

ENCHERE

DIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE :

Au secrétariat greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, et par devant nous, Greffier, a comparu Maître Laura DUCHACEK représentant la SELARL SLRD AVOCATS, avocate au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 95 avenue de Paris, 92320 CHATILLON et celui de la SELARL HERBAUT-PECOU, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT demeurant 125 Terrasse de l'Université, 92741 NANTERRE, agissant ès qualités de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED] société civile immobilière au capital de 1.000 €, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 489 110 486, dont le siège social est situé [REDACTED], 92400 COURBEVOIE, représentée par Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à PARIS 15ème arrondissement, demeurant [REDACTED], 92400 COURBEVOIE, es-qualités de gérant de la [REDACTED], poursuivant la vente dont s'agit,

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie

du procès-verbal de description établi par Maître Maguelone FAVIER, Commissaire de Justice à MONTPELLIER, le 1^{er} août 2024 contenant le dossier technique établi par la société MAG EXPERTISE comprenant :

- le certificat de superficie,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- le diagnostic relatif à la recherche de plomb,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le diagnostic de performance énergétique,

Et a ledit Maître Laura DUCHACEK, signé avec Nous, Greffier.

SOUS TOUTES RESERVES