

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-PIERRE (69800), Z.A.C. SECTEUR FEUILLY, allée Jacques Monod Parc Technologique - Porte des Alpes - secteur ZB4, dénommé « Le Pôle Solere », un bâtiment à usage de bureaux avec parkings et archives en sous-sol.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SELARL HERBAUT-PECOU, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT, demeurant 125 Terrasse de l'Université, 92741 NANTERRE et la SELARL C. BASSE, prise en la personne de Maître Christophe BASSE, demeurant 171 avenue Charles de Gaulle, 9220 NEUILLY SUR SEINE, Mandataires Judiciaires au redressement et à la liquidation des entreprises agissant ès qualités de mandataires liquidateurs à la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED] IA [REDACTED] société par actions simplifiée au capital de [REDACTED] scrite au RCS de NANTERRE sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé 3 rue Joseph Monier, 92500 RUEIL MALMAISON, représentée par son président Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] au [REDACTED] (72), de nationalité française, demeurant [REDACTED], [REDACTED] LE [REDACTED],

Ayant pour Avocat Maître Séverine RICATEAU, 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 de Commerce de NANTERRE rendue sur requête par Monsieur Bernard NEUVIALE, Juge Commissaire, en date du 14 juillet 2024 et définitive ainsi qu'en atteste un certificat de non-appel en date du 27 août 2024 délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de VERSAILLES, publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 2 août 2024, SAGES 6904P03 S00063 dont le texte est ci-après annexé :

**GREFFE
DU
TRIBUNAL
DE COMMERCE
DE NANTERRE**

CBL2024 MO1 790/202200032/14-07-2024
SELARL HERBAUT-PECOU MISSION
CONDUITE PAR ME ALEXANDRE HERBAUT
125 TERRASSE DE L'UNIVERSITE
CS 40152
92741 NANTERRE CEDEX

**EXTRAIT
DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE
COMMERCE**

TITRE EXECUTOIRE

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal de Commerce de Nanterre
a rendu la décision dont la teneur suit



N° de rôle	2024M01790
Nom du dossier	SELARL HERBAUT-PECOU mission conduite par Me Alexandre HERBAUT / M [REDACTED] [REDACTED]
Délivrée le	18/07/2024

Première page

TRIBUNAL DE COMMERCE
DE NANTERRE

Requête n° 2024M01790
PCL n° 2022100328

ORDONNANCE

Nous, Bernard NEUVIALE, juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la société :

████████████████████
RCS ██████████
3 rue Joseph MONIER
92500 RUEIL-MALMAISON 4

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et R.642-22 du code de commerce,

Monsieur ██████████, régulièrement convoqué, excusé par courriel du 22/04/2024,

L'Unedic Cgea.Idf Ouest, en su qualité de contrôleur, régulièrement convoqué, ni présent, ni représenté,

La Société OPAL RESEARCH, régulièrement convoquée, dûment représentée par son président monsieur Jérôme VERNY,

Les liquidateurs judiciaires entendus en leur observations,

MOTIFS

Par jugement du 24/05/2022, le tribunal de commerce de Nanterre a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la ██████████ ██████████.

Par jugement du 28/06/2022, le tribunal a prononcé la liquidation judiciaire,

il dépend de la présente procédure de liquidation judiciaire un ensemble immobilier situé à SAINT-PRIEST (69800) Z.A.C. SECTEUR FEUILLY allée Jacques Monod, Parc Technologique - Porte des Alpes - secteur ZB4, dénommé « Le Pôle Solere » consistant en un bâtiment à usage de bureaux avec parkings et archives en sous-sol destinés à l'accession.

La société ██████████ I.A ██████████ est propriétaire des lots cadastrés comme suit :

Commune	Désignation cadastrale	Lots
Saint Priest	AE 182	25 53 à 58 121

Le lot 121 correspond à un bureau, le lot 25 à un local d'archives et les lots 53 à 58 à 6 emplacements de stationnement.

Le bien est la propriété de ht [REDACTED] [REDACTED] pour l'avoir acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, auprès de la société FORHGM E, suivant acte du 17/12/2007, reçu par maître François BARTHELE T, notaire à SAINT-PRIEST, au prix de 659 414,60 euros publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 25 janvier 2008, SAGES 6904P03 2008 P 1046.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif et d'un règlement de copropriété suivant acte du 13/12/2007, publié au service de la publicité foncière sous la référence 6904P03 20081'440 le 11/01/2008.

Le syndicat des copropriétaires est la Cité de l'Environnement, res 488 338 369 sise 355 allée Jacques Monod 69800 Saint Priest.

A la date du jugement d'ouverture, le bien était l'objet d'un bail commercial, consenti à la société ANTEMETA, RCS 489 288 969, sise 5 rue Jacqueline Auriol 78280 GUYANCOURT, suivant acte du 03/03/2020.

Un congé a été délivré par la société ANTEMETA le 06/09/2022, les locaux sont libres de toute occupation depuis le 10/03/2023.

Au terme de l'état hypothécaire en date du 08/01/2019, les inscriptions sont périmées.

Selon rapport d'évaluation immobilière établi par la société VOLONIA EXPERTISES le 02/06/2023, pris en la personne de monsieur Laurent MOITEAUX, expert, la valeur de l'actif immobilier est estimée à un montant compris entre :

- 360 000 euros et 380 000 euros pour les bureaux (lot n° 121)
- 25 000 euros et 35 000 euros pour le local d'archives (lot no 25)
- 45 000 euros et 55 000 euros (lots n° 53 à 58)

Soit un total compris entre 430 000 et 470 000 euros.

Une annonce a été publiée sur le site du conseil national des administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires, et communiquée aux personnes intéressées.

Les candidats acquéreurs ont pu librement prendre connaissance du dossier d'appel d'offre constitué de :

- Cahier des charges et conditions de l'appel d'offre
- Acte d'achat
- Bail commercial
- Résiliation du bail commercial
- » État hypothécaire
- Charges de copropriété
- Taxe foncière 2022
- Rapport évaluation immobilière

Les candidats acquéreurs ont été invités à déposer leur offre avant la date limite, fixée au 17/03/2023.

Les liquidateurs judiciaires ont été rendus destinataires des offres suivantes :

1 - La société OPAL RESEARCH, immatriculée au RCS de ROUEN sous le numéro 820 559 383, sise 4 RAMPE CAUCHOISE 76000 ROUEN, représentée par son président et unique associé, monsieur Jérôme VERNY, né le 07/12/1978 à Compiègne (61), de nationalité française.

Offrent d'acquérir le bien susvisé.

Au prix de DEUX CENT VINGT MILLE (220 000) euros.

Il est attesté de l'absence de lien conformément aux dispositions de l'article L. 642-3 du code de commerce.

Le financement est annoncé sans recours à l'emprunt. Il n'est toutefois apporté aucun élément justificatif.

L'offre est garantie par un chèque simple de 33 000 euros.

Il est sollicité faculté de substitution toutefois les caractéristiques essentielles ne sont pas précisées de sorte qu'en l'état, la demande de substitution n'est pas recevable.

Sur ce, l'affaire a été appelée à l'audience du 23/04/2024.

A l'audience, la société OPAL RESEARCH se désiste de son offre.

En l'absence d'offre amiable, il y a lieu de procéder à la réalisation du bien par voie de saisie immobilière.

PAR CES MOTIFS

Ordonnons la vente aux enchères publiques par voie d'adjudication judiciaire à la barre du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, Extension dudit Tribunal, 6 rue Pablo Neruda, 92000 NANTERRE, à la requête de la SELARL HERBAUT-PECOU, mission conduite par Maître Alexandre HERBAUT et la SELARL C. BASSE, mission conduite par Maître Christophe BASSE, mandataires liquidateurs, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière, par le ministère de Maître Séverine RICATEAU, représentant la SELARL SLRD AVOCATS, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 95 avenue de Paris, 92320 CHATILLON, laquelle se constituera sur la présente procédure et ses suites afin de remplir les créanciers de la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED] IA [REDACTED] de leurs droits, des biens immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION GENERAL DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier à l'état futur d'achèvement, situé à SAINT PRIEST (69800), ZAC SECTEUR FEUILLY allée Jacques Monod, Parc Technologique. Porte des Alpes, Secteur ZB4, dénommé «Le Pôle Solére» consistant en un bâtiment à usage de bureaux avec parkings et archives en sous-sol destinés à l'accession.

Cadastré section AE n° 182 pour 67a, 19ca, lieu-dit « *Les Luepes Sud* ».

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Au 355 allée Jacques Monod

- Niveau sous-sol R -2

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25)

Un local archives d'une superficie de 28,75 m2 d'après les plans
Et les 34/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 18/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

- Niveau sous-sol R - J

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)

Un parking portant le numéro 53 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)

Un parking portant le numéro 54 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)

Un parking portant le numéro 55 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)

Un parking portant le numéro 56 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)

Un parking portant le numéro 57 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58)

Un parking portant le numéro 58 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

- Niveau R +2

LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121)

Un local à usage de bureau d'une superficie de 198,25 m² d'après les plans. avec cage d'escalier n° I,
Et les 51/8/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 820/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.
Et les 219/9.975èmes des parties communes particulières de l'escalier n° I,
Et les 564/9.975èmes des parties communes spéciales de chauffage et ventilation.

Les biens susvisés sont la propriété de la SAS [REDACTED] A [REDACTED] pour l'avoir acquis en état futur d'achèvement suivant acte du 1^{er}/12/2007. reçu par Maître François BARTHELET, notaire à SAINT-PRIEST, publié au 3^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 25 janvier 2008, SAGES 6904P03 2008 P 1046.

La vente devant s'effectuer en un seul lot sur la mise de DEUX CENT MILLE (200 000) euros.

Disons qu'à défaut d'enchères, cette mise à prix sera baissée du quart puis de moitié le jour de la vente affichée.

Disons que la publicité sera effectuée en application des dispositions des articles R 322-31 à R 322-36 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Rappelons qu'en application des dispositions de l'article R 642-38 du Code de Commerce renvoyant aux énonciations de l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution, le Commissaire de Justice territorialement compétent choisi par l'avocat poursuivant la venue, pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal descriptif de l'immeuble, de faire effectuer par un technicien de son choix, les diagnostics techniques prévus à l'article L371-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (plomb, amiante, termites, installations intérieures de gaz naturel, installations intérieures d'électricité, risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique.) et de dire et juger qu'il pourra si besoin est. se faire assister d'un serrurier, du Commissaire de police ou de son représentant et, à défaut, de deux témoins majeurs conformément aux articles L141-1 et L140-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et de mentionner l'état d'occupation des biens immobiliers saisis.

Autorisons le Commissaire de Justice à faire procéder à la visite des amateurs dans la quinzaine précédant l'adjudication pendant la durée d'une heure.

Disons que les frais et honoraires du Commissaire de Justice et des techniciens choisis feront parties des frais et honoraires de poursuite et seront taxés par le juge de l'Exécution et payés par privilège en sus du prix.

Disons que les honoraires de Maître Séverine RICATEAU, représentant la SELARL SLRD AVOCATS, avocat au Barreau des Hauts de Seine, et de la liquidation dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation de l'actif et la détermination des droits des créanciers entreront dans les liaisons de justice privilégiées de l'article 2377-1 du Code Civil, sous réserve, en cas de contestation, de leur évaluation par Madame la Bâtonnière compétente.

Disons que la présente ordonnance produit les effets du commandement prévu à l'article R 321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et qu'elle sera publiée à la diligence du liquidateur au Service de la Publicité Foncière de LYON dans les conditions prévues pour ledit commandement.

Disons que le Comptable des Finances Publiques procédera à la formalité de la publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés et ce en application des dispositions de l'article R 642-23 du Code de Commerce.

Ordonnons la notification de la présente ordonnance par le Greffe de la Chambre des Procédures Collectives du Tribunal de Commerce de NANTERRE en application des dispositions de l'article R 642-23 du Code de Commerce, à :

- Monsieur ██████████ HAND - 27 rue de la Vallée Saint Blaise - ██████████ LE ██████████
- UNEDIC CGEA IDF OUEST 168-170 Rue Victor Hugo 92309 LEVALLOIS PERRET
CEDEX
- Maître Christophe BASSE, 171 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY/SEINE
- Maître Alexandre HERBAUT, 125 terrasse de l'université 92000 NANTERRE

Disons que la présente ordonnance et la requête qui précède seront notifiées par les soins du greffier.

Fait à Nanterre, le (date de la signature électronique de la décision)



Signé électroniquement le 14/07/2024 par M. Bernard NEUVIALE, juge
Signé électroniquement par Mlle Pauline MODAT, greffier

Sixième page

MANDEMENT

En conséquence, la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
mande et ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis de mettre
la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les Tribunaux judiciaires d'y tenir la
main.

A tous Commandants et Officiers de la force
publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront
légalement requis.

POUR EXPÉDITION REVÊTUE DE LA FORMULE
EXÉCUTOIRE

Le Greffier



A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and diagonal strokes.

N° de rôle	2024M01790
Nom du dossier	SELARL HERBAUT-PECOU mission conduite par Me Alexandre HERBAUT / M [REDACTED] [REDACTED]
Délivrée le	18/07/2024

Septième et dernière page.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

DESIGNATION GENERAL DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier à l'état futur d'achèvement, situé à SAINT PRIEST (69800), ZAC SECTEUR FEUILLY allée Jacques Monod, Parc Technologique, Porte des Alpes, Secteur ZB4, dénommé « Le Pôle Solère » consistant en un bâtiment à usage de bureaux avec parkings et archives en sous-sol destinés à l'accession.

Cadastré section AE n° 182 pour 67a, 19ca, lieu-dit « *Les Luepes Sud* »,

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Au 355 allée Jacques Monod

- Niveau sous-sol R -2

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25)

Un local archives d'une superficie de 28,75 m² c'après les plans
Et les 34/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 18/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

- Niveau sous-sol R -1

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)

Un parking portant le numéro 53 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54)

Un parking portant le numéro 54 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55)

Un parking portant le numéro 55 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56)

Un parking portant le numéro 56 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57)

Un parking portant le numéro 57 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 14/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58)

Un parking portant le numéro 58 au plan
Et les 10/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 14/9.975000èmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

- Niveau R +2

LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121)

Un local à usage de bureau d'une superficie de 198,25 m² d'après les plans, avec cage d'escalier n° 1,
Et les 518/9.975èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 820/9.975èmes des parties communes spéciales d'ascenseur,
Et les 219/9.975èmes des parties communes particulières de l'escalier numéro 1,
Et les 564/9.975èmes des parties communes spéciales de chauffage et ventilation.

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 état descriptif de division selon acte reçu par Maître BARTHELET, notaire à SAINT-PRIEST (69), en date du 13 décembre 2007, publié le 11 janvier 2008 au Service de la Publicité Foncière de LYON 3, SAGES 6904P03 2008P440.

Modifié selon acte du même notaire en date du 24 juillet 2009, publié le 09 septembre 2009, SAGES 6904P03 2009P8235, avec correction de la formalité publiée le 1 décembre 2022, SAGES 6904P03 2022D47277.

Modifié selon acte en date du 24 juillet 2009, publié le 9 septembre 2009, SAGES 6904P03 2009P8236,

Modifié selon acte de Maître BARTHELET, notaire à SAINT-PRIEST, en date du 24 juillet 2009, publié le 9 septembre 2009, SAGES 6904P03 2009P8238,

ORIGINE DE PROPRIETE

PREAMBULE

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente enchère appartiennent à la société [REDACTED] IA [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 de Commerce de NANTERRE, rendue sur requête par Monsieur Bernard NEUVIALE, Juge Commissaire et à la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED] IA [REDACTED], en date du 14 juillet 2024 et définitive ainsi que l'atteste un certificat de non-appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 27 août 2024, publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3, le 2 août 2024, SAGES 6904P03 S00063, comme il est sus-indiqué, Monsieur Bernard NEUVIALE, Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED] A [REDACTED], susnommée, a autorisé la présente vente.

EN LA PERSONNE DE LA SOCIETE DENOMMEE [REDACTED] IA MAISON INDIVIDUELLES :

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

- La société dénommée FORHOME, SAS au capital de 37.000 € inscrite au RCS de LYON sous le numéro 452 328 982.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître BARTHELET, notaire à SAINT-PRIEST, en date du 17 décembre 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 659,414,60 €.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3, le 25 janvier 2008, SAGES 6904P03 2008P 1046.

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.

 VENCH

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 o pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparafions, 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 rfaura 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 : 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 FORCEEE

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.

15 em ile

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 et 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 revêtu 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 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 :

DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €) avec possibilité de baisse d'un quart puis de moitié le jour de la vente affichée à défaut d'enchères.

Fait et rédigé à NANTERRE, le

Par Maître Séverine RICATEAU, représentant la SELARL SLRD,

Avocat poursuivant.

Approuvé lignes

mots rayés nuis et

renvois