

10 MARS 2025

Fonctions auxquelles elle a été nommée par jugement du Tribunal de
judiciaire de PARIS, en date du 28 septembre 2023, ayant prononcé la
liquidation judiciaire de la société [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ayant pour Avocat la **SASU ETHIC ALL ERIC ASSOULINE**, représentée par Maître Eric ASSOULINE, Avocat au Barreau de PARIS demeurant 15 boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS.

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Madame Marine PARNAUDEAU, Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire de PARIS et à la liquidation judiciaire de la société [REDACTED] le 17 décembre 2024 publiée au Service de la Publicité Foncière du VAUCLUSE le 23 janvier 2025 sages 8404P01 volume 2025 S numéro 6.

Dont le texte est donné ci-après :

2ème vol 

Nous, **Marine PARNAUDEAU, Juge Commissaire** à la liquidation judiciaire de la Société dénommée " **PIERRE INVESTISSEMENT 3** " Société Civile de Placement Immobilier inscrite au registre du commerce de PARIS sous le N° SIREN [REDACTED] dont le siège social est à PARIS 2ème, 2 rue de la Paix ayant pour activité : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif agissant par son liquidateur, la SA INTER GESTION REIM, domicilié à la même adresse, elle-même représentée par Monsieur [REDACTED] demeurant 14 rue des Arts- 92700 COLOMBES, assistée de **Guylaine BRIVAL, Greffier,**

Vu la requête aux fins de détermination des modalités de vente de biens immobiliers présentée par la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS, en qualité de liquidateur et les motifs qui y sont exposés,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants, R642-22 et suivants et de l'article R642-29 du Code de Commerce,

Vu les dispositions des articles R322-30 à R322-38 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Vu que la Société [REDACTED] est propriétaire d'un appartement à AVIGNON (Vaucluse), 57 et 59 rue Philonarde,

Vu que lesdits biens sont grevés des inscriptions suivantes :

Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 12 janvier 2015, volume 2015 V, N°42 renouvelée le 9 avril 2021, volume 2021 V, N°1300 au profit de la [REDACTED] pour sûreté de la somme en principal de 270.000 € ayant effet jusqu'au 8 mars 2026 laquelle inscription a fait l'objet d'une radiation simplifiée totale selon publication du 7 février 2024 - référence de dépôt 8404P01 2024 D 3888 et 3889

Une hypothèque conventionnelle publiée le 9 avril 2021, volume 2021 V, N°1301 au profit de la [REDACTED] pour conservation des intérêts en mémoire, valable jusqu'au 8 mars 2026

Une hypothèque conventionnelle publiée le 9 avril 2021, volume 2021 V, N°1302 suivie d'une formalité corrective du 21 février 2021 référence de dépôt 8404P01 2022D6118 au profit de la [REDACTED] pour sûreté de la somme de 21.600 € valable jusqu'au 8 mars 2026 laquelle inscription a fait l'objet d'une radiation simplifiée totale selon publication du 7 février 2024 - référence de dépôt 8404P01 2024 D 3890

3ème rôle 

Une hypothèque conventionnelle publiée le 9 avril 2021, volume 2021 V, N° 303 au profit de la SOCIÉTÉ CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER (SOCFIM) pour sûreté de la somme de 18.095,20 € en principal outre 1.447 € au titre des accessoires valable jusqu'au 8 mars 2026 laquelle inscription a fait l'objet d'une radiation simplifiée totale selon publication du 7 février 2024 - référence de dépôt 8401P01 2024 D 3891

Vu l'avis de valeur retenant une estimation à hauteur de 117.300 €,

Vu l'audience du 5 novembre 2024 à laquelle le dirigeant a été dûment convoqué,

Attendu que le liquidateur rappelle que se trouvent dans le périmètre de la liquidation judiciaire de nombreux autres biens immobiliers et qu'il est de l'intérêt des créanciers, dans les mandats de liquidation judiciaire présentant un important volume de biens immobiliers, d'envisager des cessions par adjudication concomitantes de tous les actifs immobiliers afin d'aligner les ventes et d'optimiser les délais pour l'ouverture de la procédure de répartition,

Attendu que le liquidateur indique qu'en outre l'adjudication judiciaire entraîne purge de plein droit des inscriptions grevant l'actif, ce qui n'est pas le cas de la vente de gré à gré,

Attendu que le liquidateur suggère d'ordonner la vente aux enchères publiques des biens immobiliers en cause en un lot d'enchères sur la mise à prix de 75 000€ avec faculté de baisse immédiate d'un quart puis d'un tiers sur la mise à prix d'origine en cas de carence d'enchères,

Attendu que le liquidateur indique que la mise à prix de 75.000 € correspond à une dixième de la somme de 750.000 € qui correspond à la valeur globale des biens immobiliers, généralement inférieure pour le mécanisme des enchères, et rappelle que le temps du processus d'adjudication judiciaire sera rapidement et relèvera pour un lot d'enchères d'un lot d'actif qui pourra être acheté par de nombreux candidats sans avoir à grever d'hypothèque les biens immobiliers.

EN CONSTATANT QUE,

Statuant publiquement, après débats en chambre du conseil par mise à disposition et par décision réputée contradictoire en premier ressort,

ORDONNONS la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières EN UN LOT D'ENCHÈRES par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS par le ministère de Maître Eric ASSOULINE de la SAS ETHIC ALL - ERIC ASSOULINE, avocat au Barreau de PARIS et conseil de la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Stéphanie GORRIAS en qualité de liquidateur judiciaire de :

- la Société dénommée " [REDACTED] " Société Civile de Placement Immobilier inscrite au registre du commerce de PARIS sous le N° SIREN 428 751 010 dont le siège social est à PARIS 2ème, 2 rue de la Paix ayant pour activité : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif agissant par son liquidateur, la SA INTER GESTION REIM, domicilié à la même adresse, elle-même représentée par Monsieur [REDACTED] RODRIGUEZ demeurant 14 rue des Arts- 92700 COLUMBES

Désignée à cette fonction par jugement du tribunal judiciaire de PARIS en date du 28 septembre 2023

Des biens et droits immobiliers ci-après désignés sis à :

AVIGNON (Vaucluse) 57 et 59 rue Philonarde

1ème volé


Un immeuble élevé sur deux étages sur rez-de-chaussée, avec petite cour.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
DM	205	57, rue Philonarde	00ha1a 18 ca

SAVOIR :

LE LOT NUMERO TROIS (3) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Situé au 1er et 2ème étage, accès au premier par l'escalier commun à droite, porte face dans le dégagement commun, UN APPARTEMENT de trois pièces comprenant :

Niveau bas : entrée

Niveau haut : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, wc, rangement et dégagement

Ces niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Et les 4103/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les 551/10.000èmes des parties communes à l'escalier

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve

Les biens sont inoccupés.

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte de Maître SASSO, Notaire associé à AVIGNON en date du 13 octobre 2022 publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1 le 7 novembre 2022, volume 2022 P, N°23886

Que ces biens appartiennent à la Société " [REDACTED] " aux termes d'un acte de vente reçu par Maître LAPEYRE, Notaire associé à AVIGNON en date du 29 décembre 1999 publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1 le 1er février 2000, volume 2000 P, N°756 moyennant le prix principal de 182.014,98 €.

SUR LA MISE A PRIX DE : SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 €)

AVEC FACULTE DE BAISSSE IMMEDIATE D'UN QUART, PUIS D'UN TIERS SUR LA MISE A PRIX D'ORIGINE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

AUTORISONS la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS ès qualité à faire faire, outre l'insertion légale¹

- 1 annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans un journal à audience régionale

- 2 annonces sur Internet :

o Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires,

o LICITOR.

DISONS que la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS ès qualité, sera autorisé à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation.

DISONS que la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS ès qualité, ou son délégataire, procédera à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront employés en frais privilégiés de distribution du prix ou réglés conformément aux dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce.

5ème 206

DISONNS que les honoraires de l'avocat poursuivant, Avocat de la liquidation, dont le montant est reconnu nécessaire pour la réalisation du bien entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2375-1° du Code Civil.

DISONNS que l'huissier territorialement compétent choisi par le Liquidateur aura pour mission, conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

- Dresser le procès-verbal de description des biens susvisés.
- Vérifier les conditions d'occupation,
- Faire établir par un technicien tous les diagnostics nécessaires à la vente.
- Faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précédera l'adjudication pendant une durée d'une heure

Si besoin est, avec l'assistance d'un sergent, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L 342-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté.

DISONNS que la présente ordonnance devra, conformément aux dispositions de l'article R 642-23 du Code de Commerce être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Au dirigeant de la SA INTER GESTION REIM représentée par Monsieur Gilbert RODRIGUEZ demeurant 11 rue des Arts - 92700 COLOMBES

- Au créancier inscrit à domicile de la SOCIÉTÉ CENTRALE POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER (SCFI) dont le siège social est à PARIS 15ème, Au Boulevard de Courcelle ayant domicile élu et Head de Maître Laurent BENOIST 11 rue des Arts - 92700 COLOMBES

Mise en possession de l'OFFICE de la Ville de Colombes, 11 rue des Arts, 92700 COLOMBES, par le greffier, pour procéder à la vente.

Enjoint au greffier de la Cour d'Appel de Paris, Monsieur Richard LEROY, d'apporter son concours.

Fait à PARIS, le 17 décembre 2021

Le greffier,

Guyane BRIVAL

Le juge-commissaire,

Marine PARNAUDEAU

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente décision a été signée par le directeur de greffe

p/



6ème rôle

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à AVIGNON (84000 - Vaucluse) 57 – 59 rue Philonarde

Cadastré section DM numéro 205, pour une contenance de 1a 18 ca.

Elevé sur rez-de-chaussée de deux étages, avec petite cour.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO TROIS (3) de l'état descriptif de division, savoir :

Situé aux 1^{er} et 2^{ème} étages, accès au premier par l'escalier commun à droite, porte face dans le dégagement commun, un appartement de trois pièces, comprenant :

Niveau bas : entrée,

Niveau haut : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, wc, rangement et dégagement.

Ces niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif.

Et les 4103/10 000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 551/10 000èmes des parties communes à l'escalier.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent s'étendent se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

7ème 106 

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître SASSO, Notaire à AVIGNON, le 13 octobre 2022, publié au Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 7 novembre 2022 sages 8404P01 volume 2022 P numéro 23886.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 Juillet 1965, portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 (art.48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 Juin 1938, intitulé : « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions es articles 6 à 17, 19 à 37 et 42, sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

Audit acte il est mentionné ce qui suit :

« Périmètre de protection d'un monument historique

« Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur dans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques. »

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de la société [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sus dénommée, pour avoir acquis l'immeuble entier avec d'autres biens, de :

La société dénommée CITADIS, ayant pour sigle S.E.D.V. (Société d'Equipeement Développement Valorisation), Société Anonyme d'économie mixte au capital de 32 004 000 francs, identifiée au SIREN sous le numéro 602 620 304 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON, dont le siège est Hôtel du Département 84000 AVIGNON.

Signature

Suivant acte reçu par Maître Olivier LAPEYRE, Notaire à AVIGNON, le 29 décembre 1999.

Moyennant le prix principal de 1 193 940 francs, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON le 25 août 2021 sages 8404P01 volume 2021 numéro 7653.

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.

g. m. 10/11 

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.

10ème rôle 

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.

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.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

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

12ème note 

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.

13ème rôle 

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.

Alain

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.

15ème rôle 

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

16ème rôle 

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

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

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^{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 charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ordonnant la vente, soit : **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 euros)**, avec faculté de baisse immédiate d'un quart, puis d'un tiers sur la mise à prix d'origine en cas de carence d'enchères.

Fait et rédigé à PARIS, le 10 Mars 2025

Par la SASU ETHIC ALL ERIC ASSOULINE, représentée par Maître Eric ASSOULINE, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvois.



Assouline