

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de CRETEIL (94000) Place du Palais, séant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et au dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIES IMMOBILIERES

EN L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL (94), Place du Palais au Palais de Justice de ladite ville.

Aux requête, poursuites et diligences de **Maître Alain François SOUCHON**, Né le 14/05/1955 à Senlis (Oise), Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises 6Bis Boulevard Jean-Baptiste Oudry 94000 CRETEIL, agissant en qualité de Liquidateur de la SAS

Ayant pour Avocat **Maître Michel MIORINI**, Avocat au Barreau du VAL DE MARNE, domicilié Bâtiment 4-9, 14 route Moulin Bateau 94380 BONNEUIL SUR MARNE, ☎ 01.60.90.13.83, Membre de la **SELAS ARFEUILERE MIORINI**, ayant son siège social 4 rue Féray Résidence Le Féray 91100 CORBEIL ESSONNES ☎ 01.60.90.13.13 - email@miorini.com,

Lequel est constitué 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 le Juge Commissaire le 10/09/2025 publiée au Service de la Publicité Foncière de MEAUX le 31/10/2025 sous la référence 7704P04 S00118, ci-après insérée :

ORDONNANCE

VU le jugement du 27 novembre 2019
VU les articles L 642-18 et suivants du Code du Commerce,
VU les articles R 642-22 et suivants du Code du Commerce,
VU l'article R 642-29 et suivants du Code du Commerce,
VU le Décret n°2009-160 du 12 février 2009
VU la requête qui précède

NOUS, CHAMPION Gérard
Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de la SAS

En présence – en l'absence de

Dûment convoqué en sa qualité de Président de la SAS,

Le requérant, dûment convoqué, mais représenté par Maître Michel MIORINI, Avocat au Barreau du VAL DE MARNE,

AUTORISONS Maître Alain François SOUCHON, Mandataire Liquidateur à la Liquidation Judiciaire de la SAS

à poursuivre, devant le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, la vente Judiciaire des terrains sis sur la Communes de MARLES EN BRIE (77610) Cadastré Section C 855 – C 856 – C 857 & C 869, lequel procèdera sous la constitution de Maître Michel MIORINI, Avocat au Barreau du VAL DE MARNE, domicilié Bâtiment 4-9, 14 route Moulin Bateau 94380 BONNEUIL SUR MARNE, 01.60.90.13.83 membre de la SELAS ARFEUILLERE MIORINI, ayant son siège social 4 rue Féray – Résidence Le Féray 91100 CORBEIL ESSONNES 01.60.90.13.13 - email@miorini.com

ORDONNONS que les clauses du cahier des conditions de vente type pour les ventes sur Liquidations Judiciaire se substitueront à celles prévues dans le cahier des conditions de vente type utilisé pour les saisies immobilières.

ORDONNONS que conformément à l'article R. 642-29-1 du Code de Commerce, le cahier des conditions de vente est déposé par le poursuivant au greffe du juge de l'exécution du tribunal de grande instance compétent dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'ordonnance du juge-commissaire.

ORDONNONS que conformément à l'article R. 642-25 du Code de Commerce, le poursuivant ou le notaire commis établit un cahier des conditions de vente :

« Par exception à l'article 44 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, le cahier des conditions de vente contient :
« 1° L'énonciation de l'ordonnance qui a ordonné la vente avec la mention de sa publication ;
« 2° La désignation de l'immeuble à vendre, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ;
« 3° La mention de la mise à prix, des conditions de la vente et des modalités de paiement du prix selon les règles prévues au deuxième alinéa de l'article R. 643-3. ».

ORDONNONS que par exception aux sous-sections 2 et 4 de la section 1 et aux sections 2 et 3 du chapitre II du titre II du livre III du code des procédures civiles d'exécution, au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente, le poursuivant avise, par acte d'huissier de justice, les créanciers inscrits à domicile élu et, si la vente porte sur un bien de la communauté, le conjoint du débiteur, de la date de l'audience d'adjudication. La

Cinquième page 

date est fixée, à sa diligence, dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant celle de l'avis, sans qu'une audience d'orientation ne soit nécessaire.

FIXONS, conformément à l'article L. 642-22 du Code du Commerce, la mise à prix à la somme de cent dix mille euros (110.000 €) frais en sus.

ORDONNONS que faute d'enchère, elle pourra être immédiatement baissée d'un quart et éventuellement de la moitié.

ORDONNONS que la publicité annonçant la vente soit effectuée conformément à l'article R.322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et, les insertions sommaires seront effectuées dans les journaux suivants :

- Le Journal des Enchères
- Le Journal des Echos
- Le site internet VL IMMO.FR

Et tous autres journaux ou sites internet pouvant favoriser la vente.

ORDONNONS que, s'agissant de terrains, il convient de déroger au 10° de l'article 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, relatif à l'établissement d'un procès-verbal de description

ORDONNONS que tous les frais et honoraires afférents à la vente, y compris les honoraires du Publiciste la Société IMMOLEGAL, seront considérés comme frais de poursuites et compris dans les frais taxables préalables à la vente,

ORDONNONS que la présente Ordinance soit publiée au Service de la Publicité Foncière compétent dans les conditions prévues à l'article Article R321-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ORDONNONS enfin que conformément à l'article R642-23 du Code de Commerce, modifié par l'article 88 du Décret n°2009-160 du 12 février 2009, la présente Ordinance sera notifiée à la diligence du greffier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au débiteur et aux créanciers inscrits à domicile élu dont les noms sont indiqués dans l'ordonnance.

ORDONNONS que les contrôleurs en soient également avisés de la présente ordonnance par le Greffier.

ORDONNONS que le présente Ordinance produira les effets du commandement prévu à l'article R.321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ; elle sera publiée à la diligence du liquidateur ou du créancier poursuivant au bureau des hypothèques de la situation des biens, dans les conditions prévues pour ledit commandement.

ORDONNONS que Le conservateur des hypothèques procède à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de l'ordonnance.

Fait en notre Cabinet, au Tribunal de Commerce de CRETEIL,
Le 10/09/2025

Le Greffier
Isabelle Métayer

Sixième page

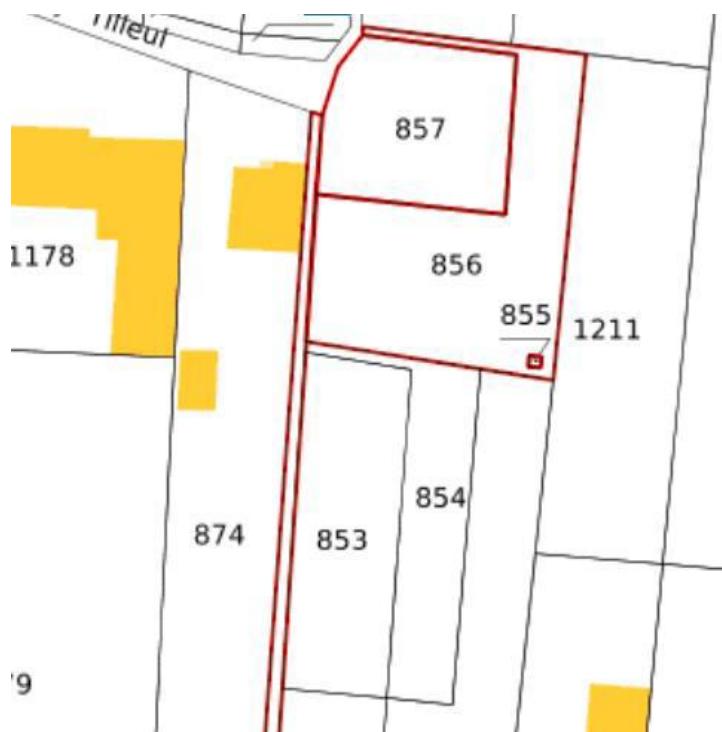
DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

Un terrain sis sur la Communes de MARLES EN BRIE (77610) Cadastré Section C 855 – C 856 – C 857 & C 869

DESIGNATION DES PROPRIETES							
Département : 077				Commune : 277 MARLES-EN-BRIE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle
C	0855			MARLES	Oha00a02ca		
C	0856			MARLES	Oha05a00ca		
C	0857			MARLES	Oha03a03ca		

DESIGNATION DES PROPRIETES							
Département : 077				Commune : 277 MARLES-EN-BRIE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle
C	0869			MARLES	Oha01a83ca		



Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisance, dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Extrait du rapport d'expertise établi par un expert missionné par Maître SOUCHON ci-après

Marles-en-Brie est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France. Marles-en-Brie est une commune de la grande couronne de la région parisienne.

La commune est située à 43 km des portes de Paris, 29 km de Melun et 30 km de Meaux.

Elle est située à une quinzaine de minutes de Disneyland Paris et une vingtaine de minutes de Val d'Europe.

Communes limitrophes :



En 2018, la commune recense 1 730 habitants soit une variation annuelle moyenne de +3,1 % entre 2013 et 2018.

Marles-en-Brie est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

En 2017, le nombre total de logements dans la commune était de 651 dont 88,8 % de maisons (maisons de ville, corps de ferme, pavillons, etc.) et 9,2 % d'appartements.

Parmi ces logements, 92,4 % étaient des résidences principales, 1,3 % des résidences secondaires et 6,3 % des logements vacants.

1- Environnement urbain

Transports en commun et voies routières

Voie routière :

Marles-en-Brie est traversée d'ouest en est par la départementale D 143.

La commune est accessible par la N36 et l'A4 (l'accès se trouvant à moins de 2km du bien à l'étude), permettant de la rendre aisément accessible en voiture.

Transilien :

◊ : Paris Est – Crécy la Chapelle – Coulommiers – Provins – La Ferté Milon – Château Thierry
Gare de Marles-en-Brie situé à 1,5 km du bien à l'étude

Bus :

Six lignes de bus se trouvent sur la Place de la Marie, au pieds du bien à l'étude : 21 10 28A 33 28C 39

Education

Marles-en-Brie est située dans l'académie de Créteil. La commune dispose d'une école maternelle et élémentaire.

2- Situation



- ⇒ Le terrain à l'étude est accessible par l'impasse carrossable des Tilleuls débutant sur la Place de la Mairie (voir ci-dessus) ;
- ⇒ Il est également possible d'emprunter le chemin rural de 2,02 m de largeur (cf-ci-dessous), débutant sur la Rue de la Brèche aux Loups ;

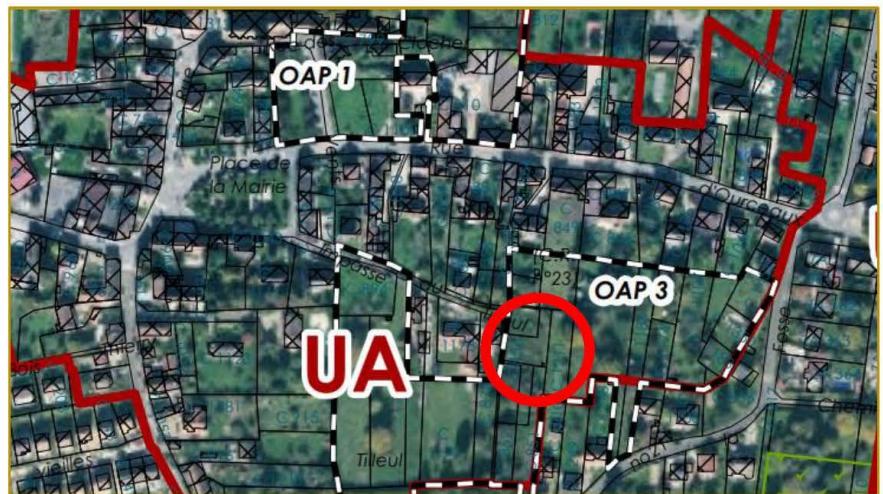
Terrain à l'étude



- ⇒ Le terrain à l'étude se situe au centre du bourg, à proximité de la Place de la Mairie.
- ⇒ Il s'agit d'un quartier d'habitat traditionnel et pavillonnaire

4- Urbanisme

Le plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marles-en-Brie, a été approuvé par délibération du conseil municipal du 17 février 2020.



Le terrain à l'étude se trouve dans la zone UA. La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel du territoire comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Afin de « favoriser la densification du tissu urbain » (objectif du PADD), tout en préservant la morphologie ancienne du centre-bourg, le règlement :

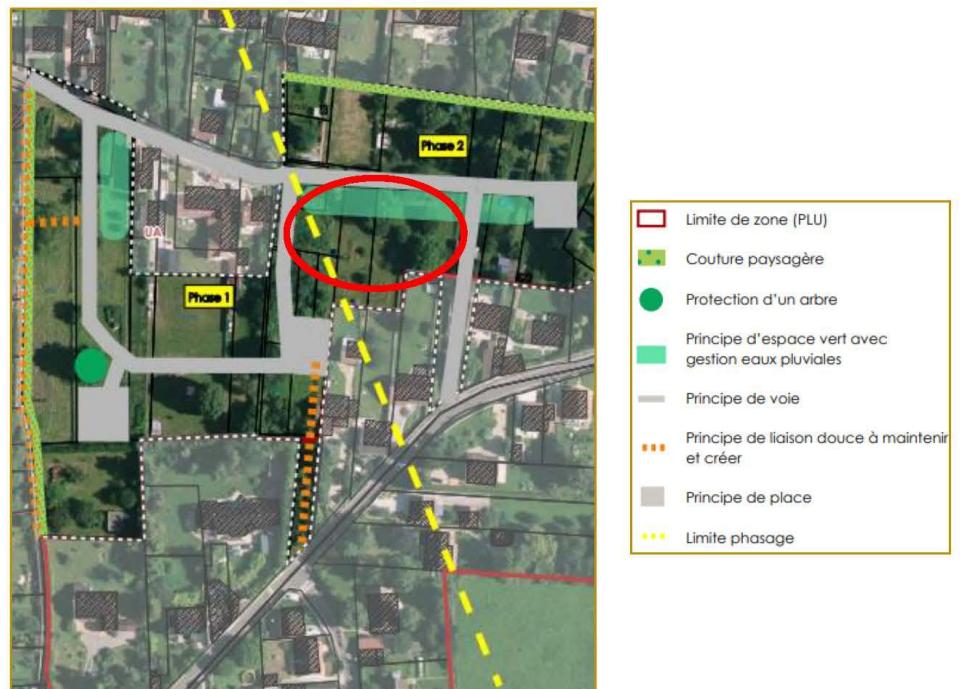
- ◊ Impose une implantation des constructions dans une bande de 30 mètres mesurées depuis la voie de desserte publique ou privée existante ou à créer située en zone constructible. La façade de la construction principale doit être implantée entre 0 et 15 mètres. Dans cette bande constructible de 30 mètres, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 15 mètres de la voie de desserte publique ou privée existante ou à créer située en zone constructible. (Article 6).
- ◊ Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en recul des limites séparatives en respectant un recul d'au moins 3,5 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture uniquement en rez-de-chaussée (Article 7).
- ◊ L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 65% de l'unité foncière.
- ◊ Permet une hauteur maximum des constructions de 12 mètres maximum au faîte. (Article 10). Les annexes ne doivent pas dépasser 6 mètres au faîte ou 3 mètres en cas de toiture monopente.
- ◊ Des hauteurs équivalentes, dans le cas d'extension de constructions existantes supérieures à 12 mètres. (Article 10)

- ◊ Le règlement de la zone UA impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, et de clôtures-portails. (Article 11)
- ◊ Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement soit prévu au sein même de l'unité foncière. Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum de deux places de stationnement par logement est imposé. (Article 12)
- ◊ Afin de préserver des surfaces perméables au sein du tissu urbain, le règlement impose un minimum 30% de l'unité foncière, en espaces verts. (Article 13)
- ◊ Afin de « permettre le développement des communications numériques » le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments (Article 16).

À plus petite échelle, on constate que le terrain appartient à une Opération d'aménagement et de programmation (OAP). Au sein du plan local d'urbanisme (PLU), les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Il est question dans le présent cas de l'**OAP n° 3**

Schéma du principe OAP Impasse des Tilleul



Contexte et enjeux

La zone se situe en plein cœur de bourg sur une superficie de 2,13 hectares. La zone en cœur d'îlot entre les rues d'Ourceaux, rue de la Brèche aux Loups et la rue Olivier. Il s'agit d'une zone dans un contexte à la fois d'habitat pavillonnaire et d'habitat traditionnel. Sur les rues, Olivier et d'Ourceaux, l'habitat qui domine est un habitat ancien, avec des parcelles ayant pignon sur rue, des largeurs assez faibles pour une profondeur importante. La zone d'étude se situe à environ 100 mètres de la Mairie et de la Place. La présence de servitudes AC1 (Monument historique) devra être prise en compte dans l'aménagement.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions principales doivent être implantées en retrait depuis la voie de façon à pouvoir accueillir du stationnement. L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière de façon à conserver des îlots verts en fonds de jardins. La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres maximum à l'égout du toit sans jamais dépasser 10 mètres au faîtage afin d'assurer une bonne insertion dans le contexte paysagé. Il conviendra de préserver et/ou de renforcer la couture paysagère existante sur les limites Sud et Ouest de la zone de projet, de prendre en compte l'arbre à protéger.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 30 logements avec une densité moyenne de 15 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa faible de retrait gonflement des argiles. Il n'y a pas de zones humides avérées d'après le SAGE de l'Yerres. Cette zone ne présente aucun risque majeur, ni de contraintes environnementales majeures. Pour faciliter la gestion des eaux pluviales il est prévu la création d'espaces verts par gestion des eaux par rétention et infiltration sur les secteurs mentionnés au schéma de principe de l'OAP et le long des voies à créer.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus deux places de stationnement visiteur par tranche entamée de 3 logements. Le règlement de la zone UA complète les dispositions spécifiques notamment sur l'article 12.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe Place de la Mairie, arrêt « Mairie » à 100 mètres de la zone de projet. Il s'agit du réseau Transdev desservant les villes de LA HOUSSAYE, MARLES EN BRIE ET LA GARE SNCF, ET LA COMMUNE DE LUMIGNY-LES-ORMEAUX...

II. DESIGNATION DU BIEN

1. Descriptif du bien

- ⇒ Les parcelles se trouvent au fond de l'impasse des Tilleuls
- ⇒ Les parcelles sont de configuration régulière et pourraient permettre l'implantation d'une ou éventuellement de deux maisons individuelles (sous réserve d'un CU opérationnel positif)
- ⇒ Elles disposent de toute desserte directe sur la voie

Vues aériennes des parcelles



Vues sur le terrain depuis l'impasse des Tilleuls



2. Situation juridique et locative

Parcelles non encombrées, libres.

L'extrait du rapport d'expertise est donné à titre purement indicatif.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation du terrain au jour de la vente, sans recours contre le vendeur.

S'agissant d'un terrain, aucun Procès-Verbal de Description n'est nécessaire.

Ces biens sont la propriété de de la SAS

ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef de la partie saisie :

Les parcelles Cadastrées Section C 855 – C 856 & C 869 ont été acquises aux termes d'un acte établi par Maître SCHAFFRES, Notaire à FONTENAY-TRESPIGNY en date du 01/12/1984 publié au Service de la Publicité Foncière le 09/01/1985 sous la référence 2560 n°13.

La parcelle Cadastrée Section C 857 a été acquise aux termes d'un acte établi par Maître SCHAFFRES, Notaire à FONTENAY-TRESPIGNY en date du 20/09/1991 publié au Service de la Publicité Foncière le 17/10/1991 sous la référence 1991 P 4066.

Les parcelles C 857 – C 856 – C 855 se trouvent au fond de l'impasse des Tilleuls et sont de configuration régulière.

Origine antérieure :

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux actes ci-dessus cités

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, en attente de publication au J.O.

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – 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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABOUNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

En cas de pluralité de surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322- 12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUSSANCE

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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notamment celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

A défaut, le liquidateur judicaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – 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 spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 Juge Commissaire, soit :

110.000 Euro (Cent dix milles Euro)

Faute d'enchère, la mise à prix pourra immédiatement être baissée d'un quart et de la moitié.

Fait à CORBEIL ESSONNES, le 18/11/2025

Michel MIORINI

Suivent :

- **l'état sur publication**
- **Les renseignements d'urbanisme**

ETAT SUR PUBLICATION

RENSEIGNEMENTS D'URBANISMES