

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

COURRIER ARRIVÉ

Le 21 MAI 2021



*saisies immobilières*

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de **PARIS** 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 TROIS LOTS

**A PARIS 16<sup>ème</sup> 2 avenue de Camoens et 4 boulevard Delessert,**

Premier lot : un appartement de 6 pièces principales au 1<sup>er</sup> étage, et une cave.

Deuxième lot : une chambre de service au 7<sup>ème</sup> étage.

Troisième lot : une chambre de service au 7<sup>ème</sup> étage.

Aux requêtes poursuites et diligences de la **SCP BECHERET THIERRY SENECHAL GORRIAS – BTSG<sup>2</sup>**, Mandataire Judiciaire, demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), représentée par Maître Stéphane GORRIAS, agissant en qualité de Liquidateur de :

**La société dénommée S.C.I. DELCA 1**, Société Civile inscrite au SIREN sous le numéro 497 642 157 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 29 rue François 1<sup>er</sup> à PARIS 8<sup>ème</sup>, ayant pour gérante Madame Maryline HO demeurant 2 avenue de Camoens à PARIS 16<sup>ème</sup>.

Fonctions auxquelles elle a été nommée par jugement du Tribunal Judiciaire de PARIS du 9 mai 2019, ayant ouvert une procédure de liquidation judiciaire et désigné la SCP BECHERET THIERRY SENECHAL GORRIAS – BTSG<sup>2</sup>, en la personne de Maître Stéphane GORRIAS en qualité de liquidateur judiciaire.

*les 20/6*

Par arrêt du 21 janvier 2020 la Cour d'Appel de PARIS a déclaré irrecevable pour défaut de qualité à agir, l'appel interjeté par Madame Maryline HO à l'encontre de ce jugement.

Par requête enregistrée le 10 novembre 2020 le liquidateur judiciaire a sollicité la fixation des modalités de vente ; le greffe a convoqué les parties et le mandataire judiciaire à l'audience du 5 janvier 2021 à l'issue de laquelle l'examen de l'affaire a été reportée à l'audience du 2 février 2021 suivie par l'ordonnance ci-après relatée rendue le 2 mars 2021.

Ayant pour Avocat Maître **Eric ASSOULINE**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 176 boulevard Haussmann à PARIS 8ème.

Lequel 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 Diane OTSETSUI**, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de PARIS et à la liquidation judiciaire de la SCI DELCA 1 le 2 mars 2021 publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8 le 24 mars 2021 volume 2021 S numéro 13.

Dont le texte est donné ci-après :

« Nous, Diane OTSETSUI, juge – commissaire, assistée de Guylaine BRIVAL, greffier, statuant publiquement, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

« Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces y annexées,

« Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces y annexées,

« Vu les articles L 621-9, L 642-18, R 642-22, R 642-36-1 du Code de commerce ainsi que les articles L.311-1 et suivants R.311-1 et suivants R.322-30 à R.322-38 et R.321-3 du Code des procédures civiles d'exécution ;

*2ème vol* 

« ORDONNONS la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières à la barre du Tribunal judiciaire de PARIS par devant le Juge de l'exécution, par le ministère de Maître Eric ASSOULINE, avocat, 176, boulevard Haussmann - 75008 PARIS, avocat au barreau de Paris qui dressera le cahier des conditions de vente des biens et droits immobiliers ci-après désignés appartenant à la SCI DELCA 1, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 497 642 157 :

à PARIS 16<sup>ème</sup> arrondissement, au 02 avenue de Camoens et 04 boulevard Delessert dans un immeuble en copropriété cadastré comme suit :

Section	Numéro	lieudit	Contenance
DS	54	2bis, 4 boulevard Delessert et 2 avenue de Camoens	00ha 8a 31ca

« Les lots de copropriété suivants :

« LOT NUMERO 3 : un appartement situé au premier étage, à droite, composé d'une entrée, grand et petit salon, salle à manger, office, cuisine, penderie, water-closets, quatre chambres, cabinet de toilette, salle de bains,

Et les 49/10001èmes des parties communes générales de l'immeuble.

« LOT NUMERO 27 : une chambre de service au septième étage portant le numéro 20,

Et les 3/10001èmes des parties communes générales de l'immeuble.

« LOT NUMERO 44 : une chambre de service de service au septième étage, portant le numéro 23.

Et les 1/1001èmes des parties communes générales de l'immeuble.

« LE LOT NUMERO 52 : une cave numéro 15,

Et les 1/1001èmes des parties communes générales de l'immeuble.

« LE TOUT EN TROIS LOTS D'ENCHERES sur les mises à prix comme suivent :

« LOT N°1

« LOTS NUMEROS 3 et 52 sis dans l'immeuble à PARIS 16<sup>ème</sup> arrondissement, au 2 avenue de Camoens et 4 boulevard Delessert,

« SUR LA MISE A PRIX DE : 1.850 000 (un million huit cent cinquante mille) euros ;

« LOT N°2

« LOT NUMERO 27 sis dans l'immeuble à PARIS 16<sup>ème</sup> arrondissement, au 2 avenue de Camoens et 4 boulevard Delessert.

« SUR LA MISE A PRIX DE : 60 000 (soixante mille) euros.

« LOT N°3

« LOT NUMERO 44 sis dans l'immeuble à PARIS 16<sup>ème</sup> arrondissement

3ème rôle *th*

au 2 avenue de Camoens et 4 boulevard Delessert ;  
« SUR LA MISE A PRIX DE : 50 000 (cinquante mille) euros ;

« REGLEMENTS DE COPROPRIETE

« En ce qui concerne l'immeuble situé 02, avenue de Camoens (lots 3, 27, 44 et 52) : le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître VIGIER, notaire à PARIS, le 8 février 1950, et a été suivi de deux additifs établis par le même notaire les 15 février 1950 et 23 février 1950. Une copie authentique du tout a été publiée au bureau des hypothèques de la SEINE, le 16 mars 1950, volume 1711 numéro 23.

« Ledit règlement de copropriété a été modifié, à savoir :

- aux termes d'un acte reçue par Maître PERINNE, notaire associé à PARIS, le 2 août 1977, publié au 8<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS le 23 septembre 1977 volume 2024 numéro 3 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître GERALDY, notaire associé à PARIS, les 20 et 21 juin 1988, publié audit bureau des hypothèques le 1<sup>er</sup> décembre 1988 volume 1988 P numéro 5841.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GERALDY notaire susnommé le 4 novembre 1988, publié le 1<sup>er</sup> décembre 1988 volume 1988 P numéro 5844.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GRATADE, notaire à PARIS, le 1<sup>er</sup> mars 1991, publié le 18 mai 1992 P numéro 2885 ;

Suivi d'un rectificatif aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, notaire associé à PARIS, le 26 mars 1992, publié le 18 mai 1992, volume 1992 P numéro 2886

et aux termes d'un acte reçu par Maître CHASSAING, notaire associé à PARS, le 4 février 1998, publié le 25 mars 1998 volume 1998 P numéro 2104

Et aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHECHOUART – MORTEMART, notaire associé à PARIS, le 10/06/2013, publié le 20 juin 2013 volume 2013P numéro 2974.

« EFFET RELATIF DE TOUS LES LOTS

« Que les lots objets de la présente ont fait l'objet d'un apport à la SCI DELCA 1 par Madame Maryline HO et Monsieur Yann BILQUEZ selon acte reçu par Maître DE LA HAYE SAINT HILAIRE, notaire à PARIS, le 9 juin 2007, publié au Service de la publicité de PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement le 8 août 2007, volume 2007 P N°5139,

« DISIONS que la vente se fera en l'état des faits exposés dans le corps de la requête et que plus généralement, les conditions de la vente seront celles habituelles en pareille matière, telles que définies et exposées dans le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Maître Eric ASSOULINE, avocat, 176, boulevard Haussmann -75008 PARIS et déposé au Greffe du Juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire de PARIS,

« AUTORISONS la SCP B.T.S.G.<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS, ès qualités, à faire faire, outre l'insertion légale

*à titre rôle* 

dans les AFFICHES PARISIENNES, deux annonces sommaires dans les journaux suivants : LE FIGARO, LES ECHOS et, si nécessaire, toute autre publication adaptée au type de bien en cause ;

« Et sur les sites internet suivants :

- Site du Conseil national des administrateurs et mandataires judiciaires
- Site LICITOR ;

« DESIGNONS la SELARL SAMAIN RICARD, huissier de justice – 31/33 rue Deparcieux – 75014 PARIS, ou tout autre huissier territorialement compétent choisi par le Liquidateur, pour :

- dresser le procès-verbal de description des biens susvisés,
- vérifier les conditions d'occupation,
- faire établir par un technicien tous diagnostics nécessaires à la vente,
- faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précédera l'adjudication pendant une durée de deux heures ;

« Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L.142-1 du Code des procédures civile d'exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté ;

« RAPPELONS que conformément aux dispositions de l'article R. 642-23 du Code de commerce, la présente ordonnance produit les effets du commandement de payer prévu en matière de saisie immobilière, et sera publiée au Bureau des hypothèques de la situation des biens, et ce même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de la présente ordonnance ;

« ORDONNONS la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, conformément à l'article R.642-23 du Code de commerce, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux parties suivantes :

- à la dirigeante de la société DELCA 1, Madame Maryline HO, 02 avenue de Camoens, 75016 PARIS ;
- aux créanciers inscrits à domicile élu, sous toutes réserves et notamment quant à la validité des inscriptions publiées et de la créance déclarée si elle n'a pas déjà été définitivement admise,
- la société AVENDIS ENHANCED FIXED INCOME TRADING LTD élisant domicile au Cabinet de Maître MEILLET, avocat, 11 rue Villaret de Joyeuse 75017 PARIS ;

*5ème rôle* 

- Syndicat des copropriétaires du 02 avenue de Camoens 75116 PARIS élisant domicile au cabinet de Maître REGNAULT, avocat, 18 rue de Tilsitt 75017 PARIS ;\*
- à l'huissier : Maître Christophe RUSSEIL, huissier de justice, 6 place Jean de la Taille, 45300 PITHIVIERS ;
- à l'avocat désigné : Maître Eric ASSOULINE, avocat, 176, boulevard Haussmann – 75008 PARIS ;
- à la requérante : la SCP BECHERET -THIERRY -SENECHAL – GORRIAS – BTSG <sup>2</sup>, prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS, Mandataire Judiciaire, 15 rue de l'Hôtel de Ville – 92200 NEUILLY SUR SEINE.

« Fait à Paris, le 02 mars 2021

6ème rôle 

**DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE**  
**COMMUNE AUX TROIS LOTS DE VENTE**

Dans un immeuble sis à PARIS 16<sup>ème</sup> 2 avenue de Camoëns et 4 boulevard Delessert,

Cadastré section DS numéro 54, pour une contenance de 08a 31ca.

Comprenant :

- Un bâtiment d'angle, en retrait, et en surélévation du boulevard, élevé sur caves et pour partie de deux étages de sous-sols, d'un rez-de-chaussée et sept étages sous combles.
- Un bâtiment sur le boulevard faisant corps avec le précédent, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage, avec terrasse au-dessus au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal.
- Cour et courette.

**OBSERVATION**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître VIGIER, Notaire à PARIS le 8 février 1950, publié au bureau des hypothèques de la Seine, les 15 et 23 février 1950 volume 1711 numéro 23.

Modifié suivant acte reçu par Maître PERINNE, notaire à PARIS, le 2 août 1977 publié au 8<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS, le 23 septembre 1977 volume 2024 numéro 3.

Modifié suivant acte reçu par Maître GERALDY, notaire à PARIS les 20 et 21 juin 1988 publié le 1<sup>er</sup> décembre 1988 volume 1988 P numéro 5841.

Modifié suivant acte reçu par Maître GERALDY, notaire à PARIS le 4 novembre 1988 publié le 1<sup>er</sup> décembre 1988 volume 1988 P numéro 5844.

Modifié suivant acte reçu par Maître GRATADE, notaire à PARIS, le 1<sup>er</sup> mars 1991, publié le 18 mai 1992 volume 1992 P numéro 2885.

Modifié suivant acte reçu par Maître THIBIERGE, notaire à PARIS, le 26 mars 1992 publié le 18 mai 1992 volume 1992 P numéro 2886.

*Faire note BA*

Modifié suivant acte reçu par Maître CHASSAING, notaire à PARIS, le 4 février 1998 publié le 25 mars 1998 volume 1998 P numéro 2104.

Modifié suivant acte reçu par Maître ROCHECHOUART-MORTEMART, notaire à PARIS, le 10 juin 2013 publié le 20 juin 2013 volume 2013 P numéro 2974.

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 des 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.

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS**  
**IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

8ème rôle 

**DESIGNATION DU PREMIER  
LOT DE VENTE**

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

Un appartement situé au premier étage, à droite, composé de :  
Une entrée, grand et petit salons, salle à manger, office, cuisine, penderie,  
water-closets, quatre chambres, cabinet de toilette, salle de bains, office,  
cuisine, penderie, water-closets.

Et les 49/1001èmes des parties communes générales de l'immeuble.

**LE LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)** de l'état descriptif de division,  
savoir :

Une cave numéro 15.

Et les 2/1001èmes des parties communes générales de l'immeuble.

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.

*gène rôle* 

**DESIGNATION DU DEUXIEME**  
**LOT DE VENTE**

**LE LOT NUMERO VINGT SEPT (27)** de l'état descriptif de division,  
savoir :

Une chambre de service au septième étage, portant le numéro 20,

Et les 3/1001èmes des parties communes générales de l'immeuble.

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.

*No true rôle* 

**DESIGNATION DU TROISIEME**  
**LOT DE VENTE**

**LE LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)** de l'état descriptif de division, savoir :

Une chambre de service au septième étage, portant le numéro 23,

Et le 1/1001ème des parties communes générales de l'immeuble.

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.

*Mme rôle* 

**ORIGINE DE PROPRIETE**  
**COMMUNE AUX TROIS LOTS DE VENTE**

**En la personne de la S.C.I. DELCA 1**

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la S.C.I. DELCA 1, sus dénommée, savoir :

Originellement :

Lesdits biens appartenait à concurrence de moitié indivise chacun à Monsieur Yann Frédéric Pierre BILQUEZ et Madame Maryline Thu-Mai HO, son épouse, pour les avoir acquis dans ces proportions étant mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DUCAMP, notaire à PARIS, le 20 Juin 1997 préalablement à leur union célébrée à la mairie de PARIS 1<sup>er</sup> le 31 juillet 1997, de :

Monsieur Nathan WROBEL et Madame Geneviève Mireille PELOILLE, son épouse.

Nés, savoir :

- Monsieur à PARIS 12<sup>ème</sup> le 14 juin 1948,
- Madame à PARIS 15<sup>ème</sup> le 21 janvier 1948

Suivant acte reçu par Maître DUCAMP -MONOD, Notaire à PARIS, le 21 août 2002, publié le 10 septembre 2002 volume 2002 P numéro 5490 au

Moyennant le prix principal de 1 52 633 euros, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance, au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIES, Société Coopérative à Capital et Personnel Variables régie par le livre V du Code Monétaire et Financier, identifiée au SIREN sous le numéro 302 958 491 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY, ayant son siège social à ANNECY LE VIEUX (74) 4 avenue du Pré Félin.

Apport à la SCI DELCA 1 :

Lesdits biens ont fait l'objet d'un apport à la SCI DELCA 1 par Madame HO et Monsieur BILQUEZ selon acte reçu par Maître DE LA HAYE ST HILAIRE, notaire à PARIS, le 9 juin 2007 publié au Service de la Publicité de PARIS 8 le 8 août 2007 volume 2007 P numéro 5139.

13ème rôle 

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.

Même rôle 

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

**CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

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

**ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

**ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

**ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

**ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

15ème rôle 

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.

*16ème rôle* 

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

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

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

#### **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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

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

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

17ème 106 HA

### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

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

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

### **ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

### **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

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

*18ème rôle* 

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

## ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

2° *Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;*

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

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

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

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

## ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

## ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

19ème rôle 

## **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.

### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

*Loïc n° 10*

**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 :

**Premier lot** : UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000 €).

**Deuxième lot** : SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 €).

**Troisième lot** : CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €).

Fait et rédigé à PARIS, le 21 Mai 2021

Par Maître Eric ASSOULINE, Avocat poursuivant.



Approuvé

lignes,

mots rayés nuls et

renvois.