

**CAHIER  
DES  
CONDITIONS DE VENTE  
DE SAISIE IMMOBILIERE**

**VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE**

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

**Maître Fabrice NORET**, avocat constitué poursuivant  
**SELARL Sylvia DELIRANT**, avocat plaidant

Créancier poursuivant :

**SELARL URBAIN et ASSOCIE** liquidateur de :

©AVOVENTES.FR

Adresse des biens vendus :

Un cottage soumis à location, dans un ensemble immobilier, à savoir le  
DOMAINE VILLAGES NATURE PARIS, rue du pré Merlans – 77700 BAILLY ROMAINVILLIERS,  
cadastré sur ladite commune section ZC n°69, à savoir le lot 29 et les 109/10 000ème des  
parties communes générales

Mise à prix : 100.000 € HORS FRAIS avec une baisse d'1/4 immédiate à  
défaut d'enchères avec une remise en vente immédiate.

**Audience d'adjudication du jeudi 06 novembre 2025  
A 10h00**

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

REPUBLICQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés en l'audience des Criées du Tribunal JUDICIAIRE de MEAUX, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens objets de la présente vente

SUR SAISIE IMMOBILIERE APRES LIQUIDATION JUDICIAIRE

**CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

**LA VENTE INTERVIENT AUX REQUETES ET POURSUITES DE :**

**LA SELARL URBAIN ET ASSOCIE**, prise en la personne de Maître Paul URBAIN, mandataire judiciaire demeurant à LIMOGES 2, Place Winston CHURCHILL agissant en qualité de liquidateur nommé à cette fonction par jugement du tribunal Judiciaire de LIMOGES en date du 05 février 2024 – RG 22/01213, à savoir liquidateur de :

©AVOVENTES.FR

Pour lequel et pour les besoins de la procédure de vente, domicile est élu au cabinet de Maître **Fabrice NORET** Avocat à MEAUX 77100 sis 15 Cour Raoult qui se constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière et de ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie

Ayant pour avocat plaidant le Cabinet de Sylvia DELIRANT – membre de la SELARL SYLVIA DELIRANT Avocat au Barreau de LIMOGES, et y demeurant dite ville 45, rue TURGOT - 87000 – LIMOGES,

### **LA VENTE INTERVIENT EN VERTU DE :**

Par jugement du 9 février 2023, le Tribunal Judiciaire de LIMOGES a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la SELARL URBAIN ET ASSOCIES prise en la personne de Paul URBAIN en qualité de mandataire liquidateur.

Par jugement du 5 février 2024, le Tribunal Judiciaire de LIMOGES a ordonné l'extension de la procédure de la liquidation judiciaire de la , gérant de la

Par une ordonnance du 08 avril 2025, Madame le juge Commissaire auprès du Tribunal Judiciaire de Limoges et chargé de la liquidation judiciaire de la étendue à a ordonné la vente forcée des biens constituant son actif,

Cette ordonnance pour laquelle un certificat de non appel a été délivré par le Cour d'appel de LIMOGES, a été publiée au service de la publicité foncière de MEAU le 30 mai 2025 sous les références D 12926 Volume 7704P04 2025S n°47

### **DEBITEUR SAISI ET ORIGINE DE PROPRIETE :**

Le bien dont il s'agit appartient à :

©AVOVENTES.FR

Suivant deux états sur formalités délivrés par le service de la publicité foncière de MEAUX (77) au 01 10 2024 (demande sur immeuble) et au 16/10/2024 (demande sur la personne) Monsieur Jean-Philippe DUVAL est propriétaire de ce bien aux termes de vente en état de futur achèvement, acte notarié établie en l'étude de Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS en date du 31/03/20217 enregistré au service de la Publicité foncière de MEAUX le 25/04/2017 sous les références 2017P4598.

### **DESIGNATION DU BIEN SAISI**

Dans un ensemble immobilier, à savoir le rue du pré Merlans – 77700 BAILLY ROMAINVILLIERS, cadastré sur ladite commune section ZC n°69 lot 29 et les 109/10 000ème des parties communes générales, à savoir un Cottage Center Parcs :

- **Le lot 29** est composé par le Cottage B9.6 dans le hameau B, ilot B9 numérotée 3297 à savoir, une maison d'habitation de type « cottages confort 4 personnes », en bon état d'usage et d'entretien, élevée de plein pied, en rez-de-chaussée, composé d'une entrée, d'une pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée, 2 chambres, une salle d'eau, une salle de bain, de surface de 53,85 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une terrasse privative

Le tout est situé dans une copropriété à savoir une résidence de tourisme de qualité composée de cottages et d'appartements ainsi que diverses installations dédiées aux loisirs tel que un complexe aquatique, des jardins à parcours ludique, une ferme Bellevie, une aire de jeux extérieure et parcours santé, un club enfants, une plage un parcours aventure , un mini-golf, tir à l'arc, terrain multisports, tennis de table, terrain de pétanque un escape Game, bowling, salle d'arcade, de la location de vélos et un espace restauration

Il est au surplus précisé que :

- Un ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE a été rédigé en l'étude de Maître CASSIGNARD Notaire à Paris 07 publié au SPF de MEAUX avec reprise pour ordre le 03 07 2014 sous les références 7704P04 2014D 12784
- Un rapport d'expertise immobilière et de valeur vénale a été établie par expert près la Cour de Cassation et de la Cour d'Appel de PARIS qui a rendu son rapport le 3 septembre 2024 estimant la valeur de ce Cottage Center Parcs, libre à la vente, dans un prix compris entre 180.000 et 190.000 € valeur s'entendant bien occupé à la vente.
- Le bien est géré par un syndic, à savoir la société NEXITY 10, rue de la Fontaine Rouge à CHESSY 77700 auquel a été adressé un pli recommandé le 15 novembre 2024 afin de l'informer de cette vente et de recueillir toutes les informations quant à la copropriété et les charges utiles à la vente

Le syndic a adressé tous les éléments utiles le 03 décembre 2024 éléments annexés au cahier des conditions de vente

- La société de Commissaires de Justice SCP ABC Justice désignée à cet effet par Madame le juge Commissaire dans son ordonnance ordonnant la vente a effectué et rédigé son PV descriptif le 28 mai 2025 annexé aux présent cahier des conditions de vente.

### **CONTRATS DE BAUX EXISTANTS :**

Ce lot actuellement loué et exploité en location meublée non professionnelle par la CAVOVENTES.FR suivant un bail qui a commencé à courir le 14 mars 2016 pour une durée de 10 ans, moyennant un loyer annuel de 11.833,92 € HT.

Ce bail est annexé au cahier des conditions de vente.

**L'adjudicataire sera tenu à la reprise du bail conclu en location meublée non professionnelle avec la CAVOVENTES.FR sous l'enseigne CENTER PARCS, suivant un bail qui a commencé à courir le 14 mars 2016 pour une durée de 10 ans**

**ETAT L'IMMEUBLE SAISI – GARANTI DES VICES et RENSEIGNEMENTS  
D'URBANISME :**

Il a été établi, pour les besoins de cette vente, un rapport loi carrez le 31 décembre 2023 ainsi qu'un diagnostic des performances énergétiques le 21 juin 2023 par la société SOCOTEC en juin 2023.

**AUDIENCE DE VENTE ET MISE A PRIX DU BIEN :**

Sous réserves de l'appréciation du juge lors de l'audience de vente forcée prévue le

**Le JEUDI 06 novembre 2025 A 10 H 00**

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix suivante :

**SUR LA MISE à PRIX DE : 100 000 euros hors frais**

- avec une baisse d'1/4 sur la mise à prix immédiate à défaut d'enchères
- une remise en vente immédiate au prix abaissé à 75 000 euros hors frais

## PIECES ANNEXEES

### FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

-Ordonnance de Juge-commissaire, du 8 avril 2025, avec notification et certificat de non-appel.

-PV de description dressé par la SCP ABCJUSTICE, Commissaires de Justice à LAGNY SUR MARNE, du 28 mai 2025.

-Certificat de superficie du 4 juillet 2023.

-DPE établi le 21 juin 2023.

-Bail du 31/3/2017



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

Historique : Annexe créée par décision de l'Assemblée générale du Conseil national du 10 mai 2010.

Annexe modifiée par DCN n° 2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

### **Chapitre 1er - 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 – Prémption et droits assimilés**

Les droits de prémption 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 - 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 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 – 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 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 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 coacquéreurs**

Les coacquéreurs 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 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 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 propriété**

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

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

#### **Article 20 – Purge des inscriptions**

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

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

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

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

#### **Article 21 – Election de domicile**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.



## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **Article 22 – Immeubles 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 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 1er 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 à 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 :

**CENT MILLE EUROS**

**100.000 €**

**Aux termes de l'Ordonnance du Juge-Commissaire du 8 avril 2025, cette mise à prix pourra, à défaut d'enchérisseur, être immédiatement baissée du quart, séance tenante et sans nouvelle publicité.**

**MEAUX, le 9 JUILLET 2025**

**Fabrice NORET**

Avocat au barreau de MEAUX

15 cours Raoult

B.P. 132

77107 MEAUX CEDEX