

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des ventes judiciaires du Tribunal Judiciaire de **VERSAILLES** siégeant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

#### EN TROIS LOTS :

**1<sup>er</sup> LOT DE VENTE :** dénommé « **LE MOULIN** », **2 CORPS DE BATIMENTS CONTIGUES ET UN BATIMENT ANNEXE**  
(environ 365,13m<sup>2</sup>) (LIBRE) comprenant :

**Bâtiment sur 2 étages :**

- RDC : 2 chambres avec salle de bains, 1 office,
- 1<sup>er</sup> Etage : 2 chambres avec salle de bains
- 2<sup>ème</sup> Etage : 2 chambres avec salle de bains

**Bâtiment sur 1 étage :**

- RDC : 1 logement au rez de chaussée de 2 pièces avec accès indépendant par l'extérieur

- 1<sup>er</sup> Etage : 1 chambre dite « **GAINSBOURG** » avec salle de bains et accès indépendant,

**Bâtiment Annexe Extérieur :**

1 local chaufferie au rez de chaussée et 1 grange

**20 RUE DU MOULIN**

**89450 SAINT PERE**

**2<sup>ème</sup> LOT DE VENTE :** 1 BATIMENT ANCIEN RESTAURANT ET  
UN BATIMENT ANNEXE (environ 730,87m<sup>2</sup>) (LIBRE)  
comprenant :

**Bâtiment principal Ancien restaurant :**

- RDC accès par extérieur : 2 locaux techniques,
- RDC à l'intérieur : Salles de restaurants débarrassés et zone cuisine avec 4 chambres froides
- Sous-sol : diverses caves d'affinage ou de stockage de vin et une zone maçonnée de parpaings ancienne zone pour extracteurs de climatisation
- 1<sup>er</sup> Etage : 2 pièces principales communicantes
- 2<sup>ème</sup> Etage : 1 pièce

**Bâtiment Annexe Extérieur :**

- RDC : 1 local avec cuve à fioul, 1 poste transformateur, 1 local privé avec chambre réfrigérée intégrée
- 1<sup>er</sup> Etage : 1 pièce anciennement à usage de bureau

**EXTERIEURS :**

- 2 terrasses dont une inaccessible et 3 ponts inaccessibles

**3<sup>ème</sup> LOT DE VENTE : dénommé « L'Entrevignes » et « le Pré des Marguerites », comprenant 3 ZONES (LIBRES)**

**- Zone 1 (environ 152,93m<sup>2</sup>) :**

**1 bâtiment anciennement à usage de blanchisserie composé de 3 pièces, 1 cuisine, 1 WC, 1 bureau, 1 local ancien local blanchisserie et 1 local sanitaire avec JARDINET FERME en extérieur**

**- Zone 2 (environ 765,57m<sup>2</sup>) :**

**1 PISCINE, 1 KIOSQUE, 1 Bâtiment salle de réception comprenant 1 pièce principale avec 1 local technique pour la piscine et 1 Quai de déchargement**

**- Zone 3 (environ 623,17m<sup>2</sup>) :**

**1 BATIMENT comprenant 15 chambres avec salle de bains et toilettes et 2 locaux technique et TERRASSES en extérieur**

**25 GRANDE RUE  
89450 SAINT PERE**

**Locaux abandonnés depuis 2015, avec plusieurs appartements squattés, chantier de démolition suspendu, espaces verts non entretenus.  
Les biens sont à l'état d'abandon et dégradés.**

**A LA REQUETE DE :**

**La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège est sis 26 rue Hoche, 78000 VERSAILLES, es-qualité de Liquidateur Judiciaire de :**

**©AVOVENTES.FR**

**Fonction à laquelle elle a été désignée par Jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 16 Mai 2023.**

**Ayant pour Avocat, Maître ELISA GUEILHERS, demeurant à VERSAILLES, 21 Rue des Etats Généraux,**

**Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de liquidation judiciaire et ses suites.**

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie EN VERTU de l'ordonnance rendue par Monsieur  
Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de La  
date du 18 AOUT 2023 publiée au service de la publicité foncière  
de AUXERRE 1, le 13 octobre 2023, Volume 2023 S numéro 67 reprise pour ordre  
le 17 octobre 2023, ci-après rapportée.

Pour copie Conforme

2308348

ARRIVÉ LE

20 JUL. 2023

AFFAIRE  
RG : 202

**REQUETE A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE**

TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE VERSAILLES

A Monsieur le Juge-commissaire à la liquidation judiciaire  
de la

**ALA REQUETE DE :**

La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège est sis 26 rue Hoche, 78000 VERSAILLES, es-qualité de Liquidateur Judiciaire de :

Fonction à laquelle elle a été désignée par Jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 16 Mai 2023

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Par jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 16 mai 2023 la Société a été placée en liquidation judiciaire, avec la désignation de la SELARL ML CONSEILS, représentée par Maître Cosme ROGEAU, en qualité de liquidateur judiciaire.

Pièce 1 : Jugement du 16 Mai 2023

Il dépend du patrimoine de la société anciennement dénommée Hôtel I lieu AA, les biens immobiliers suivants à savoir :

1 - Un ensemble immobilier situé sur la commune de SAINT PERE 89450, 20, Rue du Moulin des Marguerites, dénommé « Le Moulin » comprenant deux corps de bâtiments contigus, l'un élevé sur rez-de-chaussée et deux étages et l'autre élevé sur rez-de-chaussée et un étage mansardé comprenant :

- Au Rez-de-chaussée : deux chambres, un appartement, un office, un chaufferie et locaux divers.
- Au premier étage : deux chambres, un appartement.
- Au deuxième étage : deux chambres.

8904P01 2023 D N° 17180 Volume : 8904P01 2023 S N° 67  
Publié et enregistré le 13/10/2023 au SPFB de AUXERRE  
Droits : Néant  
CBI : 15,00 EUR  
TOTAL : 15,00 EUR Reçu : Quinze Euros

8904P01 2023 D N° 17329 Volume : N°  
Reprise pour ordre le 17/10/2023 de la formalité publiée le 13/10/2023  
Sages : 8904P01 Vol 2023 S N° 67 au SPFB de AUXERRE  
Droits : Néant  
CBI : Néant Reçu : Néant

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 711, lieudit « 20, Rue du Moulin des Marguerites » pour 14a et 70ca
- Section AB numéro 712 lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 4a et 62ca.
- Section AB numéro 713, lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 56

**Soit une contenance totale de 19a et 88ca**

**2 – Une maison située sur la commune de SAINT PERE 89450 22 Grande Rue constituée d'un bâtiment à usage d'hôtel-Restaurant comprenant :**

- Au sous-sol : Cave à vins, chambres froides, lingerie,
- Au Rez-de-chaussée : Accueil, salle de restaurant avec veranda et terrasse, salons, cuisine.
- Aux premier et deuxième étage : 14 chambres et bureaux,
- Dépendances, jardins autour

**Le tout d'un seul tenant.**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 44, lieudit « sous créchot » pour une contenance de 3a et 78ca
- Section AB numéro 499, lieudit « Le Village » pour 7a et 22ca
- Section AB numéro 500, lieudit « Le Village » pour 2a et 22ca.
- Section AB numéro 501, lieudit « Le Village » pour 23a et 15ca.
- Section AB numéro 502, lieudit « 22 Grande Rue » pour 2a et 30ca.
- Section AB numéro 503, lieudit « Le Village » pour 72ca.
- Section AB numéro 504, lieudit « Le Village » pour 1a et 30ca,
- Section AB numéro 505, lieudit « Le Village » pour 1a et 22ca
- Section AB numéro 506, lieudit « Le Village » pour 32ca.
- Section AB numéro 507, lieudit « Le Village » pour 18a et 85ca.
- Section AB numéro 508, lieudit « 22, Grande Rue » pour 68 ca
- Section AB numéro 720, lieudit « Le Village » pour 2a et 11ca
- Section AB numéro 721, lieudit « Le Village » pour 18a et 12ca

**Soit une contenance totale de 81a et 99ca.**

**3 – Un immeuble commercial situé sur la commune de SAINT PERE (89450) 25 Grande Rue, à usage de Bar-Hôtel-Restaurant dénommé « l'entre vignes et le pré des marguerites »**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 10, lieudit « 25. Grande Rue » pour 70a et 50ca
  - Section AB numéro 11, lieudit « 25 Grande Rue » pour 1ha 31a et 8ca
  - Section AB numéro 677, lieudit « 1. Ruelle de l'enfermie » pour 1a et 34
  - Section AB numéro 678, lieudit « L'enfermie » pour 1a et 44.
  - Section AB numéro 794, lieudit « L'enfermie » pour 35ca
  - Section AB numéro 943, lieudit « L'enfermie » pour 24ca
  - Section AB numéro 951, lieudit « L'enfermie » pour 5a et 99ca
  - Section AB numéro 955, lieudit « L'enfermie » pour 27
- Soit une contenance totale de 2ha 11a et 21ca.**

Ces biens et droits immobiliers figurent au cadastre de la commune de SAINT PERE (89450) comme suit :

| ANNEE DE MISE A JOUR | DEPT    | COM        | NOM DU PROPRIETAIRE | TAXE                  | RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ | DE MISE A JOUR | RELEVÉ |
|----------------------|---------|------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------|--------|
| 2023                 | 89      | SAINT PERE |                     |                       |                     |                |        |
| PROPRIÉTÉS BÂTIES    |         |            |                     | PROPRIÉTÉS NON BÂTIES |                     |                |        |
| AN                   | SECTION | N° PARC    | N° LOT              | AN                    | SECTION             | N° PARC        | N° LOT |
| 10                   | AB      | 10         | 10                  | 11                    | AB                  | 11             | 11     |
| 11                   | AB      | 11         | 11                  | 677                   | AB                  | 677            | 677    |
| 12                   | AB      | 12         | 12                  | 678                   | AB                  | 678            | 678    |
| 13                   | AB      | 13         | 13                  | 794                   | AB                  | 794            | 794    |
| 14                   | AB      | 14         | 14                  | 943                   | AB                  | 943            | 943    |
| 15                   | AB      | 15         | 15                  | 951                   | AB                  | 951            | 951    |
| 16                   | AB      | 16         | 16                  | 955                   | AB                  | 955            | 955    |
| 17                   | AB      | 17         | 17                  |                       |                     |                |        |
| 18                   | AB      | 18         | 18                  |                       |                     |                |        |
| 19                   | AB      | 19         | 19                  |                       |                     |                |        |
| 20                   | AB      | 20         | 20                  |                       |                     |                |        |
| 21                   | AB      | 21         | 21                  |                       |                     |                |        |
| 22                   | AB      | 22         | 22                  |                       |                     |                |        |
| 23                   | AB      | 23         | 23                  |                       |                     |                |        |
| 24                   | AB      | 24         | 24                  |                       |                     |                |        |
| 25                   | AB      | 25         | 25                  |                       |                     |                |        |
| 26                   | AB      | 26         | 26                  |                       |                     |                |        |
| 27                   | AB      | 27         | 27                  |                       |                     |                |        |
| 28                   | AB      | 28         | 28                  |                       |                     |                |        |
| 29                   | AB      | 29         | 29                  |                       |                     |                |        |
| 30                   | AB      | 30         | 30                  |                       |                     |                |        |
| 31                   | AB      | 31         | 31                  |                       |                     |                |        |
| 32                   | AB      | 32         | 32                  |                       |                     |                |        |
| 33                   | AB      | 33         | 33                  |                       |                     |                |        |
| 34                   | AB      | 34         | 34                  |                       |                     |                |        |
| 35                   | AB      | 35         | 35                  |                       |                     |                |        |
| 36                   | AB      | 36         | 36                  |                       |                     |                |        |
| 37                   | AB      | 37         | 37                  |                       |                     |                |        |
| 38                   | AB      | 38         | 38                  |                       |                     |                |        |
| 39                   | AB      | 39         | 39                  |                       |                     |                |        |
| 40                   | AB      | 40         | 40                  |                       |                     |                |        |
| 41                   | AB      | 41         | 41                  |                       |                     |                |        |
| 42                   | AB      | 42         | 42                  |                       |                     |                |        |
| 43                   | AB      | 43         | 43                  |                       |                     |                |        |
| 44                   | AB      | 44         | 44                  |                       |                     |                |        |
| 45                   | AB      | 45         | 45                  |                       |                     |                |        |
| 46                   | AB      | 46         | 46                  |                       |                     |                |        |
| 47                   | AB      | 47         | 47                  |                       |                     |                |        |
| 48                   | AB      | 48         | 48                  |                       |                     |                |        |
| 49                   | AB      | 49         | 49                  |                       |                     |                |        |
| 50                   | AB      | 50         | 50                  |                       |                     |                |        |
| 51                   | AB      | 51         | 51                  |                       |                     |                |        |
| 52                   | AB      | 52         | 52                  |                       |                     |                |        |
| 53                   | AB      | 53         | 53                  |                       |                     |                |        |
| 54                   | AB      | 54         | 54                  |                       |                     |                |        |
| 55                   | AB      | 55         | 55                  |                       |                     |                |        |
| 56                   | AB      | 56         | 56                  |                       |                     |                |        |
| 57                   | AB      | 57         | 57                  |                       |                     |                |        |
| 58                   | AB      | 58         | 58                  |                       |                     |                |        |
| 59                   | AB      | 59         | 59                  |                       |                     |                |        |
| 60                   | AB      | 60         | 60                  |                       |                     |                |        |
| 61                   | AB      | 61         | 61                  |                       |                     |                |        |
| 62                   | AB      | 62         | 62                  |                       |                     |                |        |
| 63                   | AB      | 63         | 63                  |                       |                     |                |        |
| 64                   | AB      | 64         | 64                  |                       |                     |                |        |
| 65                   | AB      | 65         | 65                  |                       |                     |                |        |
| 66                   | AB      | 66         | 66                  |                       |                     |                |        |
| 67                   | AB      | 67         | 67                  |                       |                     |                |        |
| 68                   | AB      | 68         | 68                  |                       |                     |                |        |
| 69                   | AB      | 69         | 69                  |                       |                     |                |        |
| 70                   | AB      | 70         | 70                  |                       |                     |                |        |
| 71                   | AB      | 71         | 71                  |                       |                     |                |        |
| 72                   | AB      | 72         | 72                  |                       |                     |                |        |
| 73                   | AB      | 73         | 73                  |                       |                     |                |        |
| 74                   | AB      | 74         | 74                  |                       |                     |                |        |
| 75                   | AB      | 75         | 75                  |                       |                     |                |        |
| 76                   | AB      | 76         | 76                  |                       |                     |                |        |
| 77                   | AB      | 77         | 77                  |                       |                     |                |        |
| 78                   | AB      | 78         | 78                  |                       |                     |                |        |
| 79                   | AB      | 79         | 79                  |                       |                     |                |        |
| 80                   | AB      | 80         | 80                  |                       |                     |                |        |
| 81                   | AB      | 81         | 81                  |                       |                     |                |        |
| 82                   | AB      | 82         | 82                  |                       |                     |                |        |
| 83                   | AB      | 83         | 83                  |                       |                     |                |        |
| 84                   | AB      | 84         | 84                  |                       |                     |                |        |
| 85                   | AB      | 85         | 85                  |                       |                     |                |        |
| 86                   | AB      | 86         | 86                  |                       |                     |                |        |
| 87                   | AB      | 87         | 87                  |                       |                     |                |        |
| 88                   | AB      | 88         | 88                  |                       |                     |                |        |
| 89                   | AB      | 89         | 89                  |                       |                     |                |        |
| 90                   | AB      | 90         | 90                  |                       |                     |                |        |
| 91                   | AB      | 91         | 91                  |                       |                     |                |        |
| 92                   | AB      | 92         | 92                  |                       |                     |                |        |
| 93                   | AB      | 93         | 93                  |                       |                     |                |        |
| 94                   | AB      | 94         | 94                  |                       |                     |                |        |
| 95                   | AB      | 95         | 95                  |                       |                     |                |        |
| 96                   | AB      | 96         | 96                  |                       |                     |                |        |
| 97                   | AB      | 97         | 97                  |                       |                     |                |        |
| 98                   | AB      | 98         | 98                  |                       |                     |                |        |
| 99                   | AB      | 99         | 99                  |                       |                     |                |        |
| 100                  | AB      | 100        | 100                 |                       |                     |                |        |

VOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Il convient d'en ordonner la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal judiciaire de VERSAILLES sur le cahier des conditions de vente dressé par Maître ÉLISA GUEILHERS, membre de la SFI ARI U ELISA GUEILHERS AVOCAT, Avocat à la Cour de VERSAILLES, demeurant dite ville, 21 Rue des États Généraux et ce, en 3 lots de vente désignés de la façon suivante :

#### **PREMIER LOT DE VENTE :**

Un ensemble immobilier situé sur la commune de SAINT PERE 89450, 20, Rue du Moulin des Marguerites, dénommé « Le Moulin » comprenant deux corps de bâtiments contigus, l'un élevé sur rez-de-chaussée et deux étages et l'autre élevé sur rez-de-chaussée et un étage mansardé comprenant :

- Au Rez-de-chaussée : deux chambres, un appartement, un office, un chaufferie et locaux divers.
- Au premier étage : deux chambres, un appartement.
- Au deuxième étage : deux chambres.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 711, lieudit « 20, Rue du Moulin des Marguerites » pour 14a et 70ca
  - Section AB numéro 712 lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 1a et 62ca.
  - Section AB numéro 713, lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 55ca
- Soit une contenance totale de 19a et 88ca

La mise à prix peut être fixée à la somme de 60 000 € avec faculté de hausse d'un quart puis de la moitié

#### **DEUXIEME LOT DE VENTE :**

2 – Une maison située sur la commune de SAINT PERE 89450 22 Grande Rue constituée d'un bâtiment à usage d'hôtel-Restaurant comprenant :

- Au sous-sol : Cave à vins, chambres froides, lingerie.
- Au Rez-de-chaussée : Accueil, salle de restaurant avec veranda et terrasse, salons, cuisine.
- Aux premier et deuxième étage : 14 chambres et bureaux.
- Dépendances, jardins alentours

Le tout d'un seul tenant.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 44, lieudit « sous créchot » pour une contenance de 3a et 78ca
- Section AB numéro 499, lieudit « Le Village » pour 7a et 22ca
- Section AB numéro 500, lieudit « Le Village » pour 2a et 22ca.

- Section AB numéro 501, lieudit « Le Village » pour 23a et 15ca.
  - Section AB numéro 502, lieudit « 22 Grande Rue » pour 2a et 30ca.
  - Section AB numéro 503, lieudit « Le Village » pour 72ca.
  - Section AB numéro 504, lieudit « Le Village » pour 1a et 30ca.
  - Section AB numéro 505, lieudit « Le Village » pour 1a et 22ca
  - Section AB numéro 506, lieudit « Le Village » pour 32ca.
  - Section AB numéro 507, lieudit « Le Village » pour 18a et 85ca.
  - Section AB numéro 508, lieudit « 22, Grande Rue » pour 68 ca
  - Section AB numéro 720, lieudit « Le Village » pour 2a et 11ca
  - Section AB numéro 721, lieudit « Le Village » pour 18a et 12ca
- Soit une contenance totale de 81a et 99ca.

La mise à prix peut être fixée à la somme de 180 000 € avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié

### **TROISIEME LOT DE VENTE :**

**3 – Un immeuble commercial situé sur la commune de SAINT PERE (89450) 25 Grande Rue, à usage de Bar, hôtel et de restaurant dénommé « L'Entrevignes » et « le Pré des Marguerites »**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 10, lieudit « 25, Grande Rue » pour 70a et 50ca
- Section AB numéro 11, lieudit « 25 Grande Rue » pour 1ha 31a et 8ca
- Section AB numéro 677, lieudit « 1, Ruelle de l'enfermie » pour 1a et 37ca
- Section AB numéro 678, lieudit « L'enfermie » pour 1a et 47ca.
- Section AB numéro 794, lieudit « L'enfermie » pour 35ca
- Section AB numéro 943, lieudit « L'enfermie » pour 24ca
- Section AB numéro 951, lieudit « L'enfermie » pour 5a et 99ca
- Section AB numéro 955, lieudit « L'enfermie » pour 25ca

**Soit une contenance totale de 2 ha 11a 21**

La mise à prix peut être fixée à la somme de 160 000 € avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié

A partir de la publication de l'ordonnance requise, celle-ci vaudra saisie réelle des biens immobiliers décrits ci-dessus.

**Etant précisé qu'aucun créancier hypothécaire est inscrit sur les biens immobiliers tel qu'il ne ressort des états hypothécaires levés.**

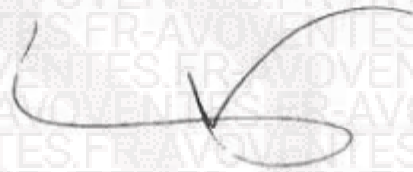
**En application des Articles L-642-18 - R 642-22 et R 642-36-1 du Code de Commerce, il échet de :**

- Fixer les conditions essentielles de la vente
- Déterminer la mise à prix
- Fixer les modalités de la publicité annonçant l'adjudication
- Prévoir- le cas échéant - qu'à défaut d'enchère, la mise à prix sera immédiatement baissée.
- Déterminer la forme de la notification de l'ordonnance à intervenir tant à la débitrice, ainsi qu'aux créanciers hypothécaires à domicile élu et réel
- Indiquer le Tribunal judiciaire devant lequel la vente aura lieu.
- Convoquer à l'audience de Monsieur le Juge Commissaire pour recevoir leurs observations, par les services du greffe :
- Le débiteur.
- Le liquidateur
- Dire que la SCP LEGOUGE-MARAIS, Commissaires de Justice à SENS (89100), ou tout autre Commissaire territorialement compétent pourra pénétrer dans les lieux à l'effet d'établir un procès-verbal de description des lieux, leur composition et leur superficie avec l'assistance de tel expert de son choix, décrire les conditions d'occupation de cet immeuble et relever l'identité des occupants, ainsi que mentionner les droits dont ils se prévalent, et recueillir tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment par l'occupant et que ledit Commissaire se fera assister si nécessaire lors de l'une des visites, d'un ou plusieurs contrôleurs techniques agréés ou techniciens de la construction qualifiés ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur. Dire que l'Commissaire pourra se faire assister éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs.
- Dire que la SCP LEGOUGE-MARAIS, Commissaires de Justice à SENS (89100), ou tout autre Commissaire territorialement compétent qui sera assisté éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du Commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs à l'effet d'assurer deux visites de l'immeuble d'une durée de deux heures chacune dans les trois semaines précédant l'adjudication.
- Dire et juger que les frais avancés pour parvenir à la vente seront supportés par l'adjudicataire et que le paiement du prix d'adjudication outre les intérêts du prix seront versés à la caisse de la SEI ARI. ML CONSEILS es qualités à compter du jour où l'adjudication sera définitive.

Les poursuites de vente judiciaire seront effectuées conformément aux dispositions des articles L-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution et des articles R-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi l'exposante requiert qu'il vous plaise, Monsieur le Juge Commissaire, faire droit à la présente requête après avoir dûment convoqué et entendu  
dirigeant de la société

Fait à VERSAILLES, le



2023M 3348

ORDONNANCE

DEPOT DU

18 AOÛT 2023

TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE VERSAILLES

Nous Monsieur  
Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la société

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 et suivants du Code de Commerce,

Vu les articles L-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution et les articles  
R-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Vu les observations de la SELARL ML CONSEILS, liquidateur,

Vu les observations de dirigeant de la société  
pour la requête de la SELARL ML CONSEILS,

Ordonnons, en conséquence, la vente des biens et droits immobiliers appartenant à -

en 3 lots de vente désignés de la façon suivante :

**PREMIER LOT DE VENTE :**

Un ensemble immobilier situé sur la commune de SAINT PERE 89450, 20, Rue du Moulin  
des Marguerites, dénommé « Le Moulin » comprenant deux corps de bâtiments contigus,  
l'un élevé sur rez-de-chaussée et deux étages et l'autre élevé sur rez-de-chaussée et un étage  
mansardé comprenant :

- Au Rez-de-chaussée : deux chambres, un appartement, un office, un chaufferie et locaux divers.
- Au premier étage : deux chambres, un appartement.
- Au deuxième étage : deux chambres.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 711, lieudit « 20, Rue du Moulin des Marguerites » pour 14a et 70ca
  - Section AB numéro 712 lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 'a et 62ca.
  - Section AB numéro 713, lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 55ca
- Soit une contenance totale de 19a et 88ca

**DEUXIEME LOT DE VENTE :**

2 – Une maison située sur la commune de SAINT PERE 89450 22 Grande Rue constituée d'un bâtiment à usage d'hôtel-Restaurant comprenant :

- Au sous-sol : Cave à vins, chambres froides, lingerie.
- Au Rez-de-chaussée : Accueil, salle de restaurant avec veranda et terrasse, salons, cuisine.
- Aux premier et deuxième étage : 14 chambres et bureaux.
- Dépendances, jardins autours

Le tout d'un seul tenant.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 44, lieudit « sous créchot » pour une contenance de 3a et 78ca
  - Section AB numéro 499, lieudit « Le Village » pour 7a et 22ca
  - Section AB numéro 500, lieudit « Le Village » pour 2a et 22ca.
  - Section AB numéro 501, lieudit « Le Village » pour 23a et 15ca.
  - Section AB numéro 502, lieudit « 22 Grande Rue » pour 2a et 30ca.
  - Section AB numéro 503, lieudit « Le Village » pour 72ca.
  - Section AB numéro 504, lieudit « Le Village » pour 1a et 30ca.
  - Section AB numéro 505, lieudit « Le Village » pour 1a et 22ca
  - Section AB numéro 506, lieudit « Le Village » pour 32ca.
  - Section AB numéro 507, lieudit « Le Village » pour 18a et 85ca.
  - Section AB numéro 508, lieudit « 22, Grande Rue » pour 68 ca
  - Section AB numéro 720, lieudit « Le Village » pour 2a et 11ca
  - Section AB numéro 721, lieudit « Le Village » pour 18a et 12ca
- Soit une contenance totale de 81a et 99ca.

**TROISIEME LOT DE VENTE :**

3 – Un immeuble commercial situé sur la commune de SAINT PERE (89450) 25 Grande Rue, à usage de Bar, hôtel et de restaurant dénommé « L'Entrevignes » et « le Pré des Marguerites »

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 10, lieudit « 25, Grande Rue » pour 70a et 50ca
- Section AB numéro 11, lieudit « 25 Grande Rue » pour 1ha 31a et 8ca
- Section AB numéro 677, lieudit « 1, Ruelle de l'enfermie » pour 1a et 37ca
- Section AB numéro 678, lieudit « L'enfermie » pour 1a et 47ca.
- Section AB numéro 794, lieudit « L'enfermie » pour 35ca
- Section AB numéro 943, lieudit « L'enfermie » pour 24ca
- Section AB numéro 951, lieudit « L'enfermie » pour 5a et 99ca
- Section AB numéro 955, lieudit « L'enfermie » pour 25ca

Soit une contenance totale de 2 ha 11a 21

b

22

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la

Société par

Pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître l'abienne RACE, Notaire à AUXERRE le 3 mars 2017 dont une copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière, Bureau des Hypothèques d'AUXERRE le 30 mars 2017 Volume 2017P numéro 667 et attestation rectificative du 28 avril 2017 publiée le 2 mai 2017 Volume 2017 P n°905

Ladite vente intervenant suivant les dispositions légales ci-dessus visées par devant le Tribunal de judiciaire de VERSAILLES.

Disons que cette vente sera poursuivie à la requête de la SELARL ML CONSEILS représentée par Maître ROGAU, Liquidateur de la société, sous la constitution de Maître ÉLISA GUEILHERS, Membre de la SELARL Elisa Gueilhers Avocat, Avocat à VERSAILLES, y demeurant 21 rue des États Généraux.

Disons que le cahier des conditions de vente sera établi conformément au modèle adopté par la Conférence des Barreaux de l'Île de France, pour les ventes sur liquidation judiciaire.

Fixons la mise à prix du 1<sup>er</sup> lot de vente à la somme de **60.000 € (soixante mille €)**

Disons qu'à défaut d'enchères, elle pourra être baissée immédiatement d'un quart puis de moitié.

Fixons la mise à prix du 2<sup>ème</sup> lot de vente à la somme de **180.000 € (cent quatre-vingt mille €)**

Disons qu'à défaut d'enchères, elle pourra être baissée immédiatement d'un quart puis de moitié.

Fixons la mise à prix du 3<sup>ème</sup> lot de vente à la somme de **160.000 € (cent soixante mille €)**

Disons qu'à défaut d'enchères, elle pourra être baissée immédiatement d'un quart puis de moitié.

Disons que la publicité sera aménagée conformément aux dispositions légales sus visées, de la manière suivante :

\* des avis simplifiés dans les journaux ou supports publicitaires suivants :

- UN JOURNAL D'ANNONCES LOCALES
- UN JOURNAL D'ANNONCES REGIONALES
- INTERNET LICITOR

\* 50 Affiches à la main en typographie et 50 affiches format ¼ colombier.

Disons que la SCP LEGOUGE-MARAIS, Commissaires de Justice à SENS (89100), ou tout autre Commissaire territorialement compétent pourra pénétrer dans les lieux à l'effet d'établir un procès-verbal de description des lieux, leur composition et leur superficie avec l'assistance de tel expert de son choix, décrire les conditions d'occupation de cet immeuble et relever l'identité des occupants, ainsi que mentionner les droits dont ils se prévalent, et recueillir tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment par l'occupant et que ledit Commissaire se fera assister si nécessaire lors de l'une des visites, d'un ou plusieurs contrôleurs techniques agréés ou techniciens de la construction qualifiés ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur. Dire que l'Commissaire pourra se faire assister éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs.

Commettons la SCP LEGOUGE-MARAIS, Commissaires de Justice à SENS (89100), ou tout autre Commissaire territorialement compétent qui sera assisté éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du Commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs à l'effet d'assurer deux visites de l'immeuble d'une durée de deux heures chacune dans les trois semaines précédant l'adjudication.

Disons que l'intégralité des frais avancés pour parvenir à la vente sera supportée par l'adjudicataire et que le paiement du prix d'adjudication outre les intérêts du prix seront effectués à l'expiration du délai de surenchère entre les mains de la SELARL ML CONSEILS & QUALITÉS.

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par lettres recommandées avec accusés de réception, à et ce  
par Madame la Greffière du Tribunal de commerce de Versailles, savoir :

Ordonnons l'exécution provisoire sur minute de la présente ordonnance.

Fait à VERSAILLES,

Le 12 août 2013

Le GREFFIER

Le Greffier

Le JUGE COMMISSAIRE

**TRIBUNAL DE COMMERCE**

1, PLACE ANDRÉ MIGNOT  
78011 VERSAILLES CEDEX

PROCÉDURES COLLECTIVES

Versailles, le 18 Août 2023

SELARL MLCONSEILS prise en la personne de  
Me Cosme ROGEAU  
26 rue Hoche  
78000 VERSAILLES

AFFAIRE

N° PCL : 2023J003241

N° RG : 2023M03348

**LETTRE RECOMMANDEE AR**

J'ai l'honneur de vous notifier en copie l'ordonnance rendue par le juge-commissaire dans la procédure rappelée en marge.

Conformément aux dispositions des articles R 642-37-1 et R 642-37-3 du code de commerce, le recours contre les décisions rendues en application des dispositions de l'article L642-18 ou de l'article L 642-19 du code de commerce est formé dans le délai de 10 jours à compter de la présente notification devant la cour d'appel(1).

Je vous rappelle que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie (art. 29 du décret du 12 Mai 1981).

(1) **Art. 643 du CPC** : Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

- 1° un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer,
- 2° deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger.

Le greffier en chef

©AVOVENTES.FR

TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE VERSAILLES

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'ordonnance du Juge Commissaire sus-énoncée et du Procès-verbal de description établi en date du 17 octobre 2023 et celui établi en date du 21 novembre 2023 par la SCP Philippe LEGOUGE, Commissaires de Justice à SENS CEDEX (89104).

**Désignation suivant acte reçu par Maître Fabienne RACE, Notaire à AUXERRE le 3 mars 2017 reprise dans l'ordonnance du Juge Commissaire sus-énoncée :**

➤ **PREMIER LOT DE VENTE :**

Un ensemble immobilier situé sur la **commune de SAINT PERE 89450, 20, Rue du Moulin des Marguerites, dénommé « Le Moulin »** comprenant deux corps de bâtiments contigus, l'un élevé sur rez-de-chaussée et deux étages et l'autre élevé sur rez-de-chaussée et un étage mansardé comprenant :

- Au Rez-de-chaussée : deux chambres, un appartement, un office, un chaufferie et locaux divers.
- Au premier étage : deux chambres, un appartement.
- Au deuxième étage : deux chambres.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 711, lieudit « 20, Rue du Moulin des Marguerites » pour 14a et 70ca
- Section AB numéro 712 lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 'a et 62ca.
- Section AB numéro 713, lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 55ca

**Soit une contenance totale de 19a et 88ca**

➤ **DEUXIEME LOT DE VENTE :**

Une maison située sur la **commune de SAINT PERE 89450 22 Grande Rue** constituée d'un bâtiment à usage d'hôtel-Restaurant comprenant :

- Au sous-sol : Cave à vins, chambres froides, lingerie.
- Au Rez-de-chaussée : Accueil, salle de restaurant avec veranda et terrasse, salons, cuisine.
- Aux premiers et deuxième étages : 14 chambres et bureaux.
- Dépendances, jardins autour

Le tout d'un seul tenant.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 44, lieudit « sous créchot » pour une contenance de 3a et 78ca
- Section AB numéro 499, lieudit « Le Village » pour 7a et 22ca
- Section AB numéro 500, lieudit « Le Village » pour 2a et 22ca.
- Section AB numéro 501, lieudit « Le Village » pour 23a et 15ca.
- Section AB numéro 502, lieudit « 22 Grande Rue » pour 2a et 30ca.
- Section AB numéro 503, lieudit « Le Village » pour 72ca,
- Section AB numéro 504, lieudit « Le Village » pour 1a et 30ca,
- Section AB numéro 505, lieudit « Le Village » pour 1a et 22ca
- Section AB numéro 506, lieudit « Le Village » pour 32ca.
- Section AB numéro 507, lieudit « Le Village » pour 18a et 85ca.
- Section AB numéro 508, lieudit « 22, Grande Rue » pour 68 ca
- Section AB numéro 720, lieudit « Le Village » pour 2a et 11ca
- Section AB numéro 721, lieudit « Le Village » pour 18a et 12ca

**Soit une contenance totale de 81a et 99ca.**

➤ **TROISIEME LOT DE VENTE :**

Un immeuble commercial situé sur la **commune de SAINT PERE (89450) 25 Grande Rue**, à usage de Bar, hôtel et de restaurant dénommé « L'Entrevignes » et « le Pré des Marguerites ».

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 10, lieudit « 25, Grande Rue » pour 70a et 50ca
- Section AB numéro 11, lieudit « 25 Grande Rue » pour 1ha 31a et 8ca
- Section AB numéro 677, lieudit « 1, Ruelle de l'enfermie » pour 1a et 37ca
- Section AB numéro 678, lieudit « L'enfermie » pour 1a et 47ca.
- Section AB numéro 794, lieudit « L'enfermie » pour 35ca
- Section AB numéro 943, lieudit « L'enfermie » pour 24ca
- Section AB numéro 951, lieudit « L'enfermie » pour 5a et 99ca
- Section AB numéro 955, lieudit « L'enfermie » pour 25ca

**Soit une contenance totale de 2 ha 11a 21**

**Désignation suivant Procès-verbal descriptif établi par la SCP Philippe LEGOUGE, Commissaires de Justice à SENS CEDEX (89104) en date du 17 octobre 2023 :**

Locaux abandonnés depuis 2015, avec plusieurs appartements squattés, chantier de démolition suspendu, espaces verts non entretenus.  
Les biens sont à l'état d'abandon et dégradés.

➤ **PREMIER LOT DE VENTE** : 20 Rue du Moulin, dénommé « Le Moulin »

Accès par un chemin communal qui débute le long du bâtiment buanderie du lot 3 de vente (parcelle n°677) dans le prolongement de la ruelle de l'Enternie, le long d'un ruisseau.

**EXTERIEURS** : végétation luxuriante envahit le terrain, le long de la route un mur avec végétation invasive et une petite porte en bois, Parcelles libres d'accès par celles du lot 3 de vente. Deux caves à gaz enterrés.

**INTERIEUR DES DEUX CORPS DE BATIMENTS CONTIGUES :**

**BATIMENT PRINCIPAL SUR 2 ETAGES :**

- **Rez de Chaussée** : entrée menant aux chambres avec un escalier en bois donnant accès à l'étage,  
1 Chambre n°303 (RDC ouest) avec une salle de bains, un bidet,  
1 Chambre n°302 (RDC entrée à droite) avec salle de bains, un espace toilettes avec bidet,  
1 Office dont l'accès se fait par l'extérieur,
- **1<sup>er</sup> Etage** : Accès par escalier ne bois, palier,  
1 Chambre n°315 avec une salle de bains, toilettes avec bidet,  
1 Chambre n°314 avec une salle de bains, zone toilettes avec mécanisme déposé et un bidet,
- **2<sup>ème</sup> Etage** : Accès par escalier ne bois, palier, antichambre,  
1 Chambre n°327 avec une salle de bains, espace douche avec toilettes sanibroyeur et bidet,  
1 Chambre n°326 avec une salle de bains, une cabine de douche, un sanibroyeur et un bidet.

**BATIMENT PRINCIPAL SUR 1 ETAGE :**

- **Rez de Chaussée :** 1 Logement 2 pièces (sans cuisine) avec accès par l'extérieur comprenant un salon, une chambre et une salle de bains avec espace avec toilettes et bidet,
- **1<sup>er</sup> Etage :** 1 Chambre n°340 dite « GAINSBURG » dont l'accès se fait par un accès indépendant, par un perron avec des escaliers en pierre comprenant : entrée, une chambre, salle de bains avec douche et baignoire et un espace toilette avec un toilette et un bidet.

**BATIMENT ANNEXE A L'EXTERIEUR :**

- 1 Local chaufferie au rez de chaussée avec chauffe-eau, chaudière fioul, vanne de coupure de gaz dont l'accès se fait par l'extérieur,
- 1 Grange dont l'accès se fait par l'extérieur avec présence d'une cuve et une deuxième porte donnant sur une pièce de sol en terre battue et dernière porte donnant sur une autre réserve avec sol en terre battue.

➤ **DEUXIEME LOT DE VENTE :** 22 Grande Rue, Ancien restaurant l'Esperance

**EXTERIEURS :**

- 1 Accès au bâtiment par les cuisines et la terrasse arrière
- 1 Cour côté Est avec accès par un portail double
- 3 Ponts situés pignon côté Sud (inaccessible lors des opérations de description du commissaire de justice)
- 1 Escalier permet l'accès à la cuisine
- 1 Entrée au restaurant (entrée d'origine) façade Sud, pignon côté Ouest
- 1 Terrasse à l'arrière du bâtiment (véranda déposée)
- 1 Portail double vantail façade Sud pignon côté Ouest (entrée principale du site)
- 1 Terrasse sans accès côté Ouest au-dessus de la cuisine (inaccessible lors des opérations de description du commissaire de justice)
- Mur dégradé le long de la route, recouvert d'une végétation luxuriante
- Clôtures zone côté Ouest et Est

**INTERIEUR DU BATIMENT PRINCIPAL ANCIEN RESTAURANT L'ESPERANCE :**

- **Rez de Chaussée avec accès par l'extérieur :**
  - 1 Local technique situé sur la façade avant du bâtiment principal
  - 1 Local technique et vide sanitaire dont l'accès se fait par une porte en bois niveau inférieur sur pignon côté Est sous la cuisine
- **Rez de Chaussée à l'intérieur :**
  - Salles de restaurants débarrassés de leur revêtements sols, mur et plafonds
  - Zone cuisine avec sols carrelés, crédence de faïence, diverses dessertes en inox, rotonde périphérique, 4 chambres froides
  - Escalier en pierre donnant accès aux étages et au sous-sol
- **Sous-sol :**
  - Murs à l'état brut, diverses caves d'affinage ou de stockage de vin, une porte latérale permet d'accéder à la cave par le pignon Ouest et une seconde porte d'accès également sur le pignon Ouest.
  - Tampon en direction d'un puits
  - Sous la terrasse une zone maçonnée de parpaings ancienne zone où se trouvaient les extracteurs de climatisation caissons extérieurs.

- **1<sup>er</sup> Etage :**  
Accès par l'escalier en pierre, se compose de 2 pièces principales communicantes (anciennes chambres et bureaux) qui ont fait l'objet de travaux de dépose murs et plafonds (absence d'électricité et chauffage).
- **2<sup>ème</sup> Etage :**  
Accès par l'escalier avec des marches en bois en mauvais états.  
1 pièce qui a fait l'objet de travaux de dépose des sols, murs et plafonds (électricité déposée et absence de pare vapeur et d'isolant).

**BATIMENT ANNEXE A L'EXTERIEUR :**

- **Rez de Chaussée :**  
1 Local avec cuve à fioul dont l'accès se fait par une porte latérale  
1 Poste transformateur accessible par la rue  
1 Local privé avec accès par une porte latérale en bois avec des vitres et grilles en partie inférieure, porte qui dessert un couloir donnant sur une chambre réfrigérée ou froide intégrée dans le bâtiment
- **1<sup>er</sup> Etage :** 1 Pièce anciennement à usage de bureau au-dessus du local privé, (inaccessible pour cause d'absence d'escalier, lors des opérations de description du commissaire de justice)

➤ **TROISIEME LOT DE VENTE :** 25 Grande Rue, se décompose en 3 ZONES

Les parcelles du lot un et 3 forment un ensemble sans aucune séparation.

**1<sup>ère</sup> ZONE : Jardin potager et la blanchisserie**

**EXTERIEURS :** A droite ruelle de l'Eternie un jardinet fermé par un muret rehaussé d'un grillage et accès par une porte, présence d'un puits.  
Terrasse à l'arrière et terrain.

**INTERIEURS :** Un bâtiment anciennement à usage de blanchisserie sur 2 niveaux

- **Rez de chaussée :** 1 local ancien local blanchisserie et 1 local sanitaire,
- **1<sup>er</sup> Etage :** 1 pièce, 1 bureau, 1 cuisine et 1 W.C.,
- **2<sup>ème</sup> Etage :** palier, 2 pièces

**2<sup>ème</sup> ZONE : L'Entrevignes**

**EXTERIEURS :** libre d'accès par le lot 1, arbres et haies non entretenus  
1 Kiosque (coulé en béton)  
1 Piscine extérieur en lames de bois autoclave dégradées (bambous et ronciers ont envahi la piscine)  
Parkings extérieurs pour bus et autocar

**INTERIEUR :**

1 Bâtiment salle de réception comprenant 1 pièce principale constituée sur différents pans de baies vitrées double vitrage qui a fait l'objet de travaux de dépose des revêtements des sols, cloisons et plafonds et les cuisines ont totalement étaient déposées, avec un local technique à usage de local technique de la piscine avec présence de 2 grandes chaudières et quai de déchargement.

### **3<sup>ème</sup> ZONE : Bâtiment d'hébergements du Pré des Marguerites**

#### **EXTERIEURS :**

1 Portail condamné en fond de parcelle

Terrasses des différentes chambres et une clairière à l'arrière du bâtiment le long du ruisseau

#### **INTERIEUR DU BATIMENT EN REZ DE CHAUSSEE :**

1 Local technique pour le service de chambre avec accès par l'extérieur

1 Chambre n°202 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°201 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°203 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°204 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°205 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°206 avec une salle de bains et zone sanitaire cassée

1 Chambre n°207 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°208 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°209 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°211 avec une salle de bains et toilettes

1 Local technique à usage d'office avec accès par l'extérieur

1 Chambre n°214 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°215 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°216 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°218 avec une salle de bains et toilettes

1 Chambre n°217 avec une salle de bains et toilettes

#### **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes non-indiquées.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi ;
- et de celles ci-après relatées contenues dans l'acte de vente par

au profit de la

reçu par Maître LEGUY, notaire à

AVALLON (Yonne) le 6 mai 2011 :

#### **➤ AFFERENT AU 3<sup>ème</sup> LOT DE VENTE :**

Suivant acte reçu par Maître LEGUY, notaire à AVALLON (Yonne) le 19 octobre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'AUXERRE (2<sup>ème</sup> bureau) le 8 décembre 2005, volume 2005P, numéro 3430, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

« Droit de passage :

« Aux termes des présentes, il est convenu entre la Commune de SAINT PERE et ~~derrière aux présentes, de créer une servitude de passage sur~~  
~~une largeur de trois mètres, sur les parcelles cadastrées section AB, numéros 953 et 954, au~~  
~~profit de~~ ou ses ayants causés à titre gratuit et tous successeurs pour  
accéder à la parcelle cadastrée section AB, numéro 951 lui appartenant comme indiqué ci-  
après et section AB n° 95 présentement attribuée à la Commune de SAINT PERE.



Fonds servant :

Section AB n° 953 (division de AB n° 676)

• **Propre** : acquisition MENEAU-suivant acte reçu par Maître Pierre ALGRET notaire à AVALLOn le 4 juillet 1987 publié au deuxième bureau des hypothèques d'AUXERRE le 7 août 1987, volume 1583, numéro 15

« **Section AB n° 954 (division de AB n° 683) : Propre à la Commune de SAINT « PERE** acquisition des suivant acte en date de ce jour reçu par « Maître Gérard LEGUY, notaire soussigné, dont une expédition sera publiée dès avant « ou en même temps que les présentes au deuxième Bureau des Hypothèques » d'AUXERRE.

« **Fonds dominant :**

« **Section AB n° 951 (division de ABD° 676)**

« **Propre** acquisition MENEAU suivant acte reçu par Maître « Pierre ALGRET, notaire à AVALLOn, le 04 juillet 1987, publié au deuxième Bureau des « Hypothèques d'AUXERRE, le 07 août 1987, volume 1583, n° 15

Section AB n° 955 (division de AB n° 683) propre à la commune de SAINT PERE acquisition des suivant acte en date de ce jour par Maître Gérard LEGUY notaire à AVALLOn dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'AUXERRE ;

La commune de SAINT PERE prendra à sa charge les frais liés à l'édification d'une clôture en limite séparative des deux fonds ainsi que les frais liés à la mise en place d'un portail (entretien exclu).

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, la servitude présentement constituée est évaluée à HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE euros et CINQUANTE DEUX centimes (871.52 €).

• **Suivant acte rectificatif** reçu par Maître LEGUY notaire à AVALLOn (Yonne) le 18 juillet 2008, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'AUXERRE 2<sup>ème</sup> bureau le 15 septembre 2008, volume 2008P, numéro 218, la servitude sus-énoncée a été complétée de la manière ci-après littéralement rapportée :

« Les comparants déclarent que c'est à tort et par erreur, si dans l'acte susvisé du 19 octobre 2005, la vente par été consentie moyennant l'obligation pour la Commune de SAINT PERE, acquéreur, de verser à vendeuse, la somme en numéraire e 871 52 € à titre de prix de vente, et de constituer une servitude de passage.

Alors qu'en réalité, il convient d'ajouter à la servitude de passage créée au profit de de ses ayants cause aux termes de l'acte de vente du 19/10/2005 sus-énoncé, l'édification d'une clôture en limite séparative de propriété.

« **Le Maire déclare en tant que de besoin que cette clôture a été réalisée par la pose de piquets de fer scellés sur des en ciment, espacés de 2 mètres sur lesquels a été fixé un grillage torsadé plastifié vert.**

La création de la servitude de passage est évaluée à 100.00 €

L'édification de la clôture est évaluée à 771.52 €

En conséquence de quoi, il n'y a plus lieu à stipulation d'aucun prix ni versement d'aucune somme.

Tous autres termes et conditions de l'acte de vente du 19 octobre 2005 par Mme lemeurant par ailleurs inchangés.

Les ventes lemeurant quant à elles inchangées. »

➤ **AFFERENT AU 2<sup>ème</sup> LOT DE VENTE :**

En outre, le VENDEUR déclare et garantit que les servitudes rappelées au paragraphe « ORIGINE ANTÉRIEURE » de l'acte contenant vente des parcelles cadastrées section AB numéros 44, 499 à 508 et 721, par la

par Maître MAYER notaire à TROYES le 19 novembre 1973, sont éteintes par suite de non usage pendant plus de trente ans.

➤ **AFFERENT AU 1<sup>er</sup> LOT DE VENTE :**

**EN CE QUI CONCERNE LE MOULIN**

Il résulte d'un courriel émanant de directeur Départemental des Territoires de l'Yonne en date du 21 décembre 2016 ce qui suit littéralement rapporté :

*Le moulin situé au niveau du DOMAINE de L'ESPERANCE à SAINT PERE est un ancien battoir à grain dit moulin Fauleau établi sur le ruisseau du Val de Poirier (anciennement ruisseau de Vouffront) réglementé par arrêté préfectoral en date du 4 novembre 1864 (demeuré ci-joint et annexé après mention).*

*De ce fait il est autorisé.*

*Le ruisseau du Val de Poirier n'est pas classé en « liste 2 » avec obligation de restauration de la continuité écologique. Aucune prescription particulière si ce n'est les obligations classiques qui s'imposent à tous propriétaires du moulin.*

*De manière générale :*

*Un moulin équipé d'un ouvrage de dérivation doit faire l'objet d'une autorisation administrative ou, ancien droit d'eau ou règlement d'eau (c'est le cas ici). Ainsi cet acte est à transmettre au nouveau propriétaire lors de la vente.*

*Un moulin constitue un ensemble hydraulique « cohérent » dont les installations hydrauliques ne doivent pas être démantelées lors d'une vente. Il suffit de les mentionner : bief et ouvrage hydraulique n'ont pas lieu d'être cadastrés : ils sont de fait, propriété du moulin.*

*Aucune modification des installations hydrauliques ne doit être engagée sans une information préalable au Préfet, en application du R 214-45 du Code de l'Environnement, tout nouveau bénéficiaire d'une autorisation transmise (ou droit d'eau) doit en informer le Préfet (guichet unique de la Police de l'eau). A ce moment nous indiquerons au pétitionnaire s'il y a des prescriptions particulières, et nous lui rappellerons les obligations « classiques » de tous propriétaires de moulin : maintien du niveau légal, et bonne gestion du débit réservé en période d'étiage avec la fermeture des vannes ouvrières ».*

Et tel, au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent et se poursuivent et comportent avec toutes ses aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tous droits et toutes servitudes pouvant y être attachés et toutes augmentations et améliorations à y survenir, sans aucune exception, ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté.

[illegible]

| PROPRIETES NON BÂTIES |         |        |                                  |         |               |                |   |     |           | EVALUATION |          |                     |                     | LIVRE<br>FOURCE<br>Piedres |                    |       |    |
|-----------------------|---------|--------|----------------------------------|---------|---------------|----------------|---|-----|-----------|------------|----------|---------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|-------|----|
| AN                    | SECTION | NTPLAN | PROPRIETE                        | ADRESSE | CODE<br>RIVOL | NTPLAC<br>FROM | S | SUP | GRS<br>GR | CL         | NAT CULT | CONTENANCE<br>HA/CA | REVENU<br>CABASTRAL | COLL<br>EXD REF            | NAT AN<br>FRACTION | N°ERO | TC |
| 18                    | AB      | 982    | 22 GR GRANDE RUE                 |         | 8185          | 1364A          |   | 5   | E         | 01         |          | 2 39                | 0                   |                            | C TA               | 0,67  | 20 |
| 18                    | AB      | 983    | LE VILLAGE                       |         | 8185          | 1364A          |   |     |           |            |          | 72                  | 0,33                | CC TA                      | 0,67               | 20    |    |
| 18                    | AB      | 984    | LE VILLAGE                       |         | 8185          | 1364A          | 1 |     | A         | E          | 01       | 1 50                | 0,57                | C TA                       | 0,11               | 20    |    |
| 18                    | AB      | 985    | LE VILLAGE                       |         | 8185          | 1364A          |   |     | Z         | S          |          | 9                   | 0                   |                            | CC TA              | 0,11  | 20 |
| 18                    | AB      | 986    | LE VILLAGE                       |         | 8185          | 1364A          | 1 |     | A         | E          | 01       | 1 05                | 0,48                | C TA                       | 0,1                | 20    |    |
| 18                    | AB      | 987    | LE VILLAGE                       |         | 8185          | 1364A          |   |     | Z         | S          |          | 17                  | 0                   |                            | C TA               | 0,1   | 20 |
| 18                    | AB      | 988    | LE VILLAGE                       |         | 8185          | 1364A          | 1 |     | A         | E          | 01       | 32                  | 0,05                | CC TA                      | 0,01               | 20    |    |
| 18                    | AB      | 989    | LE VILLAGE                       |         | 8185          | 1364A          |   |     | Z         | S          |          | 18                  | 0                   |                            | CC TA              | 0,01  | 20 |
| 18                    | AB      | 990    | 22 A GR GRANDE RUE               |         | 8185          | 1364A          | 1 |     | A         | AG         | 01       | 18 85               | 0,75                |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 991    | 1 RUE DE L'ENFERMEUR             |         | 8185          | 1364A          |   |     | Z         | S          |          | 15 35               | 0                   |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 992    | L'ENFERMEUR                      |         | 8185          | 1364A          |   |     | S         | S          |          | 5 20                | 0                   |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 993    | 29 RUE DU MOULIN DES MARGUERITES |         | 8185          | 1364A          |   |     | S         | S          |          | 4 44                | 0                   |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 994    |                                  |         | 8185          | 1364A          | 1 |     | A         | AG         | 02       | 14 70               | 3,43                |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 995    |                                  |         | 8185          | 1364A          |   |     | B         | AG         | 02       | 1 02                | 3,99                |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 996    |                                  |         | 8185          | 1364A          |   |     | S         | S          |          | 2 25                | 0                   |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 997    | L'ENFERMEUR                      |         | 8185          | 1364A          |   |     | E         | 01         |          | 10 53               | 0                   |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 998    | L'ENFERMEUR                      |         | 8185          | 1364A          |   |     | E         | 01         |          | 4 02                | 0,15                |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 999    | L'ENFERMEUR                      |         | 8185          | 1364A          |   |     | E         | 01         |          | 56                  | 0                   |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 1000   | LE VILLAGE                       |         | 8185          | 1364A          |   |     | S         | 5          |          | 2 11                | 0                   |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 1001   | LE VILLAGE                       |         | 8185          | 1364A          |   |     | AG        | 02         |          | 18 12               | 33,1                |                            |                    |       |    |
| 18                    | AB      | 1002   | L'ENFERMEUR                      |         | 8185          | 1364A          |   |     | S         | 8          |          | 35                  | 0,1                 | C TA                       | 0,04               | 20    |    |
| 18                    | AB      | 1003   | L'ENFERMEUR                      |         | 8185          | 1364A          |   |     | 1         | 01         |          | 24                  | 0,1                 | CC TA                      | 0,04               | 20    |    |



## ORIGINE DE PROPRIETE

\*\*\*\*\*

Ces biens et droits immobiliers ont été acquis par la société  
anciennement dénommé

Pour en avoir fait l'acquisition de :

**Maître Bernard DELIBES, mandataire judiciaire, demeurant à AUXERRE (89000) 12  
Boulevard Davout,**

**Agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation de :**

**©AVOVENTES.FR**

**Maître DELIBES nommé à cette fonction aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal  
de Commerce d'AUXERRE (Yonne) le 19 février 2015 dont une copie certifiée conforme est  
demeurée ci-jointe et annexée après mention.**

**Et spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'un jugement rendu par le  
Tribunal de Commerce d'AUXERRE le dix-neuf octobre deux mille seize, dont une expédition  
est demeurée ci-jointe et annexée après mention.**

**©AVOVENTES.FR**

**Aux termes d'un acte reçu par Maître Fabienne RACE, Notaire à AUXERRE le 3  
mars 2017 dont une copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière, Bureau  
des Hypothèques d'AUXERRE le 30 mars 2017 Volume 2017P numéro 667 et  
attestation rectificative du 28 avril 2017 publiée le 2 mai 2017 Volume 2017 P n°905.**

**Acte de dépôt de pièces de Maître Alicia POUSSON-CANALES, Notaire à  
HOUDAN, en date du 10 octobre 2023 portant changement de dénomination de la  
» a été publié le 17 octobre 2023 Volume 2023 P n°12642.**

# **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.

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

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

### **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

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

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

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réiteration 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 réiteration des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits 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.

## **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<sup>er</sup> 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.

### **ARTICLE 24 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Juge Commissaire suivant ordonnance sus-énoncée, soit :

➤ **POUR LE 1<sup>er</sup> LOT DE VENTE :**

**SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €)**  
**Avec faculté de baisse immédiate d'un quart puis de moitié**

➤ **POUR LE 2<sup>ème</sup> LOT DE VENTE :**

**CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €)**  
**Avec faculté de baisse immédiate d'un quart puis de moitié**

➤ **POUR LE 3<sup>ème</sup> LOT DE VENTE :**

**CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)**  
**Avec faculté de baisse immédiate d'un quart puis de moitié**

Fait et rédigé à VERSAILLES, le 29 novembre 2023 par Maître Elisa GUEILHERS, Avocat poursuivant soussigné.

**Élisa Gueilhers Avocat**

21, rue des États Généraux - 78000 Versailles  
Tél. : 01 88 60 37 37 – Toque 96  
Email : [contact@gueilhers-avocats.fr](mailto:contact@gueilhers-avocats.fr)  
SELARLU d'Avocat au capital de 5.000 euros  
RCS Versailles – SIRET 900 531 542 00018