

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 DEUX LOTS DE VENTE

➤ **PREMIER LOT DE VENTE :**

Un **IMMEUBLE DE RAPPORT** sur 5 niveaux

(246,73m² au sol) comprenant :

- **RDC** : 1 Local commercial - LOUE
De 1 pièce principale (67m² au sol)
- **Sous-sol** : 1 Cave divisée en plusieurs espaces - LOUEE
- **1^{er} Etage** : 2 appartements de type F2 - 1 LIBRE & 1 MEUBLE
(37,63m²- 23,88m²)
- **2^{ème} Etage** : 2 appartements de type F2 - LIBRES
(33,43m²- 28,52m²)
- **3^{ème} Etage** : 2 appartements de type F2 - LIBRES
(28,09m²- 28,18m²)

Parties Communes : entrée immeuble et cage d'escalier

1 et 3 rue Ferdinand Gambon

A NEVERS (58000)

Département de la NIEVRE

➤ **DEUXIEME LOT DE VENTE :**

Un **LOCAL COMMERCIAL** sur 3 niveaux (LOUE)

De 5 pièces principales (246,88 m² suivant titre)

Avec COUR privative

Résidence Le Roc

9 Rue des Boucheries

A NEVERS (58000)

Département de la NIEVRE

A LA REQUETE DE :

La SELARL MARS, prise en la personne de Maître Philippe SAMZUN, mandataire judiciaire, demeurant 43 bis rue Saint Honoré, 78000 VERSAILLES es qualité de liquidateur judiciaire de :

AVOVENTES

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement rendu le 17 avril 2023 par le Tribunal de Judiciaire de VERSAILLES.

Ayant pour Avocat Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, demeurant à VERSAILLES (78000) 21 rue des Etats Généraux Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de AVOVENTES en date du 11 février 2025 publiée au service de la publicité foncière de NIEVRE, le 4 avril 2025, Volume 2025 P numéro 2797 repris pour ordre le 18 avril 2025 sous les références Volume 2025 S numéro 24, ci-après rapportée.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'ordonnance du Juge Commissaire sus-énoncée et des Procès-verbaux de description établis par Maître Isabelle PONCET-PERE, Commissaire de Justice à GUERIGNY (58130) en date du 12 et 14 mai 2025.

➤ **PREMIER LOT DE VENTE :**

Sur la commune de NEVERS (NIEVRE) 58000, sis 1 et 3 rue Ferdinand Gambon.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section BK numéro 173, lieudit « 1 rue Ferdinand Gambon », pour une contenance de 96ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Description du bien suivant acte reçu par Maître Pierre JOURDIER, Notaire à DECIZE (58300), le 28 mars 2013 :

Un immeuble de rapport comprenant :

- Au rez de chaussée : un local commercial avec accès aux différents niveaux par un escalier à vis en pierre, avec entrée sur la rue Ferdinand Gambon,
- Au 1er étage :
 - a) un appartement au nord composé de cuisine, salle d'eau, salle de séjour,
 - b) un appartement au sud composé d'une entrée, salle de séjour et salle d'eau non séparées,
- Au 2ème étage :
 - a) un appartement au nord composé d'une entrée, une grande pièce, une pièce noire avec cuisine, salle d'eau en prolongement séparées par une demi-cloison sans porte,
 - b) un appartement au sud composé d'une entrée, cuisine-salle d'eau en prolongement non séparées, un séjour – chambre avec demi-cloison séparative,
- Au 3ème étage mansardé :
 - a) un appartement au nord composé de salle de séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, un sanitaire,
 - b) un appartement au sud composé de salle de séjour avec kitchenette, une chambre, salle d'eau, un sanitaire.

Description du bien suivant procès-verbal de description établi par Maître Isabelle PONCET-PERE, Commissaire de Justice à GUERIGNY (58130) en date du 14 mai 2025 :

Un immeuble de rapport comprenant :

- Au Sous-sol : une cave divisée en plusieurs espaces ;
- Au rez de chaussée : un local commercial avec façade sur rue composé d'une grande pièce, W.C. avec lave mains ;
- Au 1^{er} étage : deux appartements
 - A gauche : un appartement comprenant une pièce avec coin cuisine équipée, salle de bains, une chambre, W.C. ;
 - A droite : un appartement comprenant entrée, une pièce avec coin cuisine équipée, salle de douche avec W.C., une chambre ;
- Au 2^{ème} étage : deux appartements
 - A gauche : un appartement comprenant une pièce avec coin cuisine équipée, salle de douche avec W.C., une chambre ;
 - A droite : un appartement comprenant entrée, une pièce avec coin cuisine équipée, salle de douche et W.C., une chambre ;
- Au grenier aménagé/ 3^{ème} étage : deux appartements
 - A gauche : un appartement comprenant une pièce avec coin cuisine équipée, salle de bains, W.C., une chambre ;
 - A droite : un appartement comprenant entrée, une pièce avec coin cuisine équipée, salle de bains, W.C., une chambre ;

Parties communes : entrée de l'immeuble et cage d'escalier desservant les 3 étages.

SERVITUDES

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour, des énonciations des titres de propriété, ou de celles-ci-dessus relatées.

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.

➤ DEUXIEME LOT DE VENTE :

Sur la commune de NEVERS (NIEVRE) 58000, dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Roc » sis 9 Rue des Boucheries,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section BK numéro 240, lieudit « 9 Rue des Boucheries », pour une contenance de 4a et 92ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Description du bien suivant acte reçu par Maître Dominique MARTIN, Notaire à NEVERS, le 30 octobre 2012 :

LE LOT NUMERO NEUF (9) :

Au rez de chaussée du bâtiment B, et au rez de chaussée, premier et deuxième étage du bâtiment D : un local commercial donnant sur la rue des Boucheries et une cour privative,

Et les 2.849/10000èmes des parties communes générales.

Superficie suivant titre : 246,88 m2

Description du bien suivant procès-verbal de description établi par Maître Isabelle PONCET-PERE, Commissaire de Justice à GUERIGNY (58130) en date du 12 mai 2025 :

Un LOCAL COMMERCIAL en rez de chaussée comprenant :

- Au rez de chaussée : une entrée donnant sur un premier espace à usage d'accueil, couloir, deux pièces et une petite pièce à usage de bureau ;
- Au 1^{er} étage : une pièce ;
- Au 2^{ème} étage : une pièce.

Cour privative.

Etat description de division règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Dominique MARTIN, Notaire à NEVERS, le 28 décembre 2004 publié au bureau des hypothèques de NEVERS le 27 janvier 2005, Volume 2005 P n°619.

SERVITUDES

RAPPEL DES SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître MACQUART MOULIN, notaire à NEVERS le 1er Octobre 1949, dont une copie authentique a été transcrite au bureau des hypothèques de NEVERS le 12 Octobre 1949 volume 2689 numéro 5 contenant vente par AVOVENTES

il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

" Il existe une porte ouvrant sur un passage dépendant du présent immeuble et conduisant à la rue du Marché Saint Arigle.

Ce couloir est réservé par les vendeurs. Toutefois, AVOVENTES aura le droit de passer par ce couloir pour les réparations à faire à l'immeuble vendu."

"Conditions particulières

La présente vente est faite sous les conditions particulières suivantes :

Les vendeurs devront faire élever une cloison dans le mur séparatif des immeubles portant les numéros 7 et 9 de la rue des Boucheries au départ de AVOVENTES de manière à ce que ces logements n'aient plus d'accès par l'immeuble vendu."

Il est indiqué que ladite cloison a été élevée depuis.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

➤ Concernant le PREMIER LOT DE VENTE :

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à

AVOVENTES pour en avoir fait l'acquisition de :

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre JOURDIER, Notaire à DECIZE (58300), le 28 mars 2013 dont une copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NEVERS le 25 avril 2013 Volume 2013 P n°1810.

➤ Concernant le DEUXIEME LOT DE VENTE :

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à

AVOVENTES pour en avoir fait l'acquisition de :

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique MARTIN, Notaire à NEVERS, le 30 octobre 2012 dont une copie a été publiée au bureau des hypothèques de NEVERS le 15 novembre 2012, Volume 2012 P n°5378.

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 **PREMIER LOT DE VENTE :**

DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000,00 €)
Avec faculté de baisse du quart puis de moitié.

➤ Pour le **DEUXIEME LOT DE VENTE :**

SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (68.000,00 €)
Avec faculté de baisse du quart puis de moitié.

Fait et rédigé à VERSAILLES, le 3 juin 2025 par Maître ELISA GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, Avocat poursuivant soussigné.