

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

1^{er} LOT DE VENTE :

Un APPARTEMENT au 2^{ème} Etage (OCCUPE)

De 4 pièces principales

Avec droit à la jouissance exclusive et privative d'un balcon

et 1 STATIONNEMENT en sous-sol

4 rue Germaine Tillion - Bâtiment A3

A BONDY (93140)

Département de la SEINE SAINT DENIS

2^{ème} LOT DE VENTE :

Un APPARTEMENT en duplex au 5^{ème} Etage (LOUE)

De 5 pièces principales

Avec TERRASSE, BALCON et 1 STATIONNEMENT en sous-sol

67 rue Notre Dame des Anges - Bâtiment 3

A MONTFERMEIL (93370)

Département de la SEINE SAINT DENIS

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

Fonction à laquelle elle a été désignée par suivant jugement de liquidation judiciaire bi-patrimoniale rendu par le Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, procédures collectives, en date du 15 juillet 2024.

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 25 novembre 2025 publiée au service de la publicité foncière de SEINE SAINT
DENIS, le 16 janvier 2026, Volume 2026 S numéro 27.

DESIGNATION

1^{er} LOT DE VENTE :

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'ordonnance du Juge Commissaire sus-énoncée et du procès-verbal de difficultés établi par Maître Fabienne ALLAIRE, Commissaire de Justice à BAGNOLET (93170) en date du 12 mars 2026.

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de BONDY (SEINE SAINT DENIS) 93140, Avenue Léon Blum, avenue Jean Moulin, rue Germaine Tillion, rue Odette Pain, et figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section B n° 357 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 15ca
- Section B n° 358 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 03ca
- Section B n° 370 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 28a et 31ca
- Section B n° 371 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 01a et 43ca
- Section B n° 372 lieudit « avenue Jean Moulin » pour 06a et 70ca
- Section B n° 376 lieudit « avenue Léon Blum » pour 02a et 23ca
- Section B n° 383 lieudit « avenue Léon Blum » pour 23a et 23ca
- Section B n° 384 lieudit « avenue Léon Blum » pour 89ca
- Section B n° 385 lieudit « avenue Léon Blum » pour 16ca

Soit une surface totale de 63a et 13ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Adresse postale : 4 rue Germaine TILLION et 10 avenue Léon BLUM

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO QUATRE CENT HUIT (408) :

Dans le bâtiment A3, au 2^{ème} étage, un appartement comprenant une entrée-séjour-cuisine, un dégagement, un wc, une salle de bain, trois chambres, le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Et les 531/100.000èmes des parties communes générales

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO CENT QUARANTE ET UN (141) :

Au 1^{er} sous-sol, un parking couvert.

Et les 38 /100.000èmes des parties communes générales.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété et acte rectificatifs établis aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS, le 19 décembre 2019 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 20 janvier 2020 volume 2020P numéro 478.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été rectifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS le 16 janvier 2020 et le 16 janvier 2020, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 20 janvier 2020, volume 2020P, numéro 478,

- puis modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS le 19 mai 2020 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 5 juin 2020, volume 2020P, numéro 2898,

- lequel modificatif a été rectifié aux termes d'un acte reçu par Maître Yves FRICOTEAUX, notaire à SAINT-DENIS le 1^{er} juillet 2020, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 15 juillet 2020, volume 2020P, numéro 3926.

SERVITUDES

B/ - Servitudes

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

AVOVENTES AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

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.

2^{ème} LOT DE VENTE :

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'ordonnance du Juge Commissaire sus-énoncée et du procès-verbal de description établi par Maître Fabienne ALLAIRE, Commissaire de Justice à BAGNOLET (93170) en date du 12 mars 2026.

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de MONTFERMEIL (SEINE SAINT DENIS) 93370, 5 à 13 Avenue des Lilas, 10 à 14 Avenue des Acacias, 80 à 88 Avenue Jean Jaurès, et Allée Notre-Dame des Anges, et figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section A n° 211 lieudit « 11 avenue des Lilas » pour 3a et 00ca
 - Section A n° 314 lieudit « 84 avenue Jean Jaurès » pour 4a et 00ca
 - Section A n° 315 lieudit « 88 avenue Jean Jaurès » pour 7a et 98ca
 - Section A n° 316 lieudit « 13 avenue des Lilas » pour 3a et 00ca
 - Section A n° 965 lieudit « 5 avenue des Lilas » pour 89ca
 - Section A n° 967 lieudit « 10 avenue des Acacias » pour 10ca
 - Section A n° 969 lieudit « 12 avenue des Acacias » pour 98ca
 - Section A n° 971 lieudit « 9 avenue des Lilas » pour 2a et 54ca
 - Section A n° 973 lieudit « 7 avenue des Lilas » pour 1a et 98ca
 - Section A n° 975 lieudit « 14 avenue des Acacias » pour 2a et 06ca
 - Section A n° 977 lieudit « 80 avenue Jean Jaurès » pour 11a et 87ca
 - Section A n° 980 lieudit « avenue Jean Jaurès » pour 3a et 17ca
- Soit une surface totale de 41a et 57ca

L'ensemble immobilier consistera, après achèvement, en sept bâtiments dénommés « bâtiments S, 1, 2, 3, 4, local vélos/poussettes A et local vélos/poussettes B », à savoir :

- **Le bâtiment 1 :** situé au Nord-Ouest de l'immeuble, est composé d'un rez de chaussée, cinq étages et comble au-dessus,
 - **Le bâtiment 2 :** situé au Nord-Est de l'immeuble, est composé d'un rez de chaussée, cinq étages et comble au-dessus,
 - **Le bâtiment 3 :** situé au Sud-Est de l'immeuble, est composé d'un rez de chaussée, cinq étages et comble au-dessus,
 - **Le bâtiment 4 :** situé au Sud-Ouest de l'immeuble, est composé d'un rez de chaussée, cinq étages et comble au-dessus,
 - **Le bâtiment S :** situé en infrastructure sous les bâtiments 1 et 4, est composé d'un sous-sol et d'un rez de chaussée partiel,
 - **Le bâtiment local vélos/poussettes A :** situé entre les bâtiments 1 et 4, est composé d'un rez de chaussée,
 - **Le bâtiment local vélos/poussettes B :** situé entre les bâtiments 3 et 4, est composé d'un rez de chaussée,
- Et espaces verts.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Adresse postale : 67 rue Notre Dame des Anges

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO SOIXANTE DIX (70) :

Un appartement de cinq pièces en duplex n° 351 situé dans le bâtiment 3, escalier 3, au cinquième étage, à gauche porte droite comprenant au cinquième étage, un séjour, une cuisine, une salle d'eau avec water-closet, une entrée et une terrasse, Au quatrième étage, quatre chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, un escalier d'accès particulier au cinquième étage et un balcon, Et les 182/10.000èmes des parties communes générales.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO CENT VINGT ET UN (121) :

Un emplacement de stationnement numéro 23 situé dans le bâtiment S, escaliers S1-S2-S3-S4, au sous-sol. Et les 6/10.000èmes des parties communes générales

15.3.1. Servitudes conventionnelles

« 47.2. SERVITUDES A CONSTITUER :

En outre, le Requérant déclare que dans le cadre de l'opération de construction, il sera signé une convention de servitude d'implantation par un concessionnaire portant notamment sur l'installation, l'accès, l'usage et l'entretien d'un poste de transformation électrique et de tous ses accessoires, dans le local technique dénommé « Transformateur » situé au rez-de-chaussée du bâtiment 1.

Ce local « Transformateur » sera accessible depuis l'avenue des Lilas, au sein de la copropriété, par une bande de terrain.

Etant entendu que ce local constitue une partie commune de la copropriété et n'est en aucun cas un lot privatif.

En outre, cette servitude n'étant pas à ce jour constituée avec le concessionnaire qui équippa le local du transformateur, chaque acquéreur y consentira sans réserves et donnera expressément pouvoir à cet effet au Requérant aux termes de son acte de vente.

Tout acquéreur dans l'immeuble sera subrogé tant activement que passivement dans l'existence desdites servitudes. »

L'Acquéreur se reconnaît être parfaitement informé de cette situation et donne tous pouvoirs au Vendeur cat effet.

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

➤ 1^{er} LOT DE VENTE :

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à

AVOVENTES

pour en avoir fait

l'acquisition de :

La Société dénommée **NOUE CAILLET**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1525 €, dont le siège est à PESSAC (33600), 20-24 avenue de Canteranne, identifiée au SIREN sous le numéro 852678820 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal MARY, Notaire associé à SAINT-DENIS (93) le 19 octobre 2021 et dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de Bobigny 1 le 26 octobre 2021, Volume 2021 P n°19423

➤ 2^{ème} LOT DE VENTE :

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à

AVOVENTES

pour en avoir fait

l'acquisition de :

La Société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS**, Société par actions simplifiée au capital de 37110 €, dont le siège est à LA MADELEINE (59562), 25 allée Vauban CS50068, identifiée au SIREN sous le numéro 824350763 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hélène TABOT, Notaire au sein de la S.E.L.A.S dénommée « GRAF Notaires Pantin » à PANTIN (93) 30 rue Hoche, le 06 janvier 2021 et dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de Bobigny le 1^{er} février 2021, Volume 2021 P n°626, et repris pour ordre le 30 juillet 2021 volume 2021 D numéro 19216.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS

DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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 acqureur.

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 réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

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

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

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 PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

A défaut, le liquidateur 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^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 24 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le 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^{er} LOT DE VENTE :**

QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90.000,00 €)

Avec faculté de baisse, à défaut d'enchères, d'un quart puis d'un tiers.

➤ **Pour le 2^{ème} LOT DE VENTE :**

CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €)

Avec faculté de baisse, à défaut d'enchères, d'un quart puis d'un tiers.

Fait et rédigé à VERSAILLES, le 16 mars 2026 par Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, 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

SELARLU d'Avocat au capital de 5.000 euros

RCS Versailles – SIRET 900 531 542 00018