

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées de Madame ou Monsieur le juge de l'exécution du **tribunal judiciaire de Bobigny**, séant dite ville au Palais de justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

**EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE
IMMOBILIERE**

EN UN LOT

A MONTREUIL (93100)

**15 rue Fernand Combette et 34 Sentier des
Marécages**

UNE MAISON D'HABITATION

En façade sur la rue Fernand Combette, élevée sur
terre-plein et garage attenant

**Et la jouissance exclusive du terrain sur lequel
lesdites constructions sont édifiées et des cours
entre les bâtiments**

Sur poursuites et diligences de :

La **société BDR & Associés**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée (anciennement société civile professionnelle puis société par actions simplifiée) au capital social de 10.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 844 765 487, dont le siège social est situé 34 rue Saine Anne à Paris (75001), prise en la personne de **Maître Xavier Brouard**, mandataire judiciaire de

Nommée à cette fonction par jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 2 mai 2024.

Ayant pour Avocat constitué :

SELARL Grimaud Louis Capraro,
comparant par **Maître Florence Louis**,
avocat au barreau de la Seine-Saint-Denis
3 rue Charles Auray à Pantin 93500
Tél : +33 (0)1.40.11.74.20 - fax : +33 (0)1.48.45.748.81
Email : florelouis@avocat-louis.fr
Toque : 217

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

Ayant pour avocat plaidant :

JCD Avocats
Société d'avocats
Comparant par Maître Julie Couturier
Avocat au Barreau de Paris
81 rue Monceau – 75008 Paris
Tel : +33 (0)1 56 59 29 59 - Fax : +33 (0)1 56 29 29 39
E-Mail : jcouturier@jcd-avocats.com
Toque : C 880

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu d'une ordonnance rendue le 8 octobre 2024 par **AVOVENTES** **AVOVENTES** juge- commissaire, publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité de Bobigny le **21 novembre 2024 sous les références 9304P01 S00439.**

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

« Nous, **AVOVENTES** **AVOVENTES** juge-commissaire à la liquidation judiciaire de **AVOVENTES**

AVOVENTES
AVOVENTES
AVOVENTES

Vu la requête présentée qui précède

Vu les motifs exposés,

Vu les articles L. 621-9, L 642-18, R. 642-18 et R. 642-22 du code de commerce ;

Vu les articles R. 322-30 à R. 322-38 du code des procédures civiles d'exécution,

Vu les articles 2204, 2205 et 2207 et 2212 du code civil ;

AUTORISONS la société **BDR & Associés, société d'exercice libéral à responsabilité limitée (anciennement société civile professionnelle puis société par actions simplifiée) au capital social de 10.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 844 765 487, dont le siège social est situé 34 rue Sainte Anne à Paris (75001), prise en la personne de Maître Xavier Brouard, mandataire judiciaire de **AVOVENTES** à faire procéder à l'adjudication à la barre du tribunal judiciaire de Bobigny en UN LOT, les biens et droits immobiliers sis à :**

✚ 15 rue Fernand Combette et 34 Sentier des Marécages – Montreuil (93100), cadastrés section M n°108 et section M n°109, savoir e lot n°1 du règlement de copropriété

Plus amplement décrits en la requête qui précède.

Disons que la mise à prix sera fixée à : 400.000 €.

Disons qu'à défaut d'enchères, cette mise à prix sera baissée du tiers, puis de la moitié.

Disons que la publicité paraîtra dans une édition du journal Affiches Parisiennes, dans une édition du journal Le Parisien Ile-de-France et dans une édition du journal Les échos (national) et de la compléter par une insertion sur les sites internet cnajmj.fr, licitor.com, avoventes.fr.

Disons que tout commissaire de justice territorialement compétent pourra pénétrer dans les lieux, assisté d'un serrurier et éventuellement de la force publique, ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution aux fins d'ouverture de porte sis à Montreuil (93100), 15 rue Fernand Combette et 34 Sentier des Marécages, afin :

- ✓ *D'une part, de procéder à la description des biens dont s'agit, décrire les conditions d'occupation ou location des biens, dresser un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de vente avec l'assistance ;
 - *Solliciter communication de tout bail éventuel ;**
- ✓ *D'autre part, d'organiser la visite destinée aux amateurs dans la quinzaine précédant l'adjudication.*

Disons que tout commissaire de justice territorialement compétent pourra se faire accompagner d'un géomètre-expert qui établira son dossier de diagnostic technique conforme aux prescriptions de l'article L ; 271-4 du code de la construction et de l'habitation.

Disons qu'en cas d'empêchement tout autre commissaire de justice compétent territorialement pourra le remplacer.

Disons que les honoraires de la SELARL JCD Avocats comparant par Maître Julie Couturier avocat de la liquidation et la SELARL Grimaud Louis Capraro, comparant par Maître Florence Louis, avocat au barreau de Seine-Saint-Denis, dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation de l'actif et la détermination des droits des créanciers, entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2375-1° du code civil sous réserve, en cas de contestation, de leur évaluation par le bâtonnier compétent, conformément aux articles 174 et suivants du décret du 27 novembre 1991.

Ordonnons la notification de l'ordonnance à intervenir par les soins du greffier en la forme recommandée avec accusé de réception et lettre simple, conformément aux dispositions de l'article R 642-23 du code de commerce ;

AVOVENTES

2°) *La société Première Brique ayant inscrit :*

- *Privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle pris par la Banque Première Brique et publiés le 28 mai 2024 volume 2024 V n° 5791 pour une sûreté d'une somme de 184.000 € en principal et d'une somme de 36.800 € en intérêts avec effet jusqu'au 15 novembre 2025 ;*
- *Privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle pris par la Banque Première Brique et publiés le 28 mai 2024 volume 2024 V n° 5792 pour une sûreté d'une somme de 916.000 € en principal et d'une somme de 183.200 € en intérêts avec effet jusqu'au 15 novembre 2025 ;*

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Laura Dautrement, notaire, 93 rue du Général de Gaulle – 95880 Enghien-Les-Bains.

Et par lettre simple à :

La société BDR & Associés, société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital social de 10.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 844 765 487, dont le siège social est situé 34 rue Sainte Anne 75001 Paris.

Ordonnons la publication de la décision à intervenir au service de la publicité foncière de Sainte Saint Denis selon les dispositions de l'article R 642-23 du code de commerce.

Faite et rendue le 8 octobre 2024

En notre cabinet au tribunal



DESIGNATION :

Désignation de l'immeuble selon le titre de propriété :

Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de Montreuil (93100), 15 rue Fernand Combette et 34 Sentier des Marécages, figurant au cadastre sous les références suivantes :

- ✓ Section M n°108, Lieudit 15 rue Fernand Combette, pour une contenance de 2 ares et 33 centiares,
- ✓ Section M n°109, lieudit 18 Sentier des Marécages, pour une contenance de 85 centiares.

Savoir, le lot numéro un (1) du règlement de copropriété :

1°) Une maison d'habitation en façade sur la Rue Fernand Combette, élevée sur terre-plein :

- D'un rez-de-chaussée, d'une boutique, une pièce et une cuisine ;
- D'un premier étage de quatre pièces, grenier au-dessus, couvert en tuiles ;
Garage attenant à la boutique.
Passage couvert derrière ladite maison,
Bâtiment derrière à usage de fournil, chambre à farine, buanderie.

2°) La jouissance exclusive du terrain sur lequel lesdites constructions sont édifiées et des cours entre les bâtiments.

Observation étant ici faite que la partie du terrain soumise à cette jouissance est cadastrée section M numéro 108.

Les huit cent quarante et un / millièmes (841/1000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

DESIGNATION des biens selon le titre de propriété :

Une maison d'habitation en façade sur la rue Fernand Combette, élevée sur terre-plein :

- D'un rez-de-chaussée comprenant : entrée, débarras, cuisine, salle à manger, salon, bureau, salle de jeux, 2 water-closet ;
- D'un premier étage comprenant : trois chambres, salle d'eau avec WC, salle de bain avec WC, dressings,
- D'un deuxième étage comprenant : deux chambres, salle de bain avec water-closet.

Garage attenant.

La jouissance exclusive du terrain sur lequel lesdites constructions sont édifiées et des cours entre les bâtiments, d'une contenance d'ensemble de 233 mètres carrés.

La partie du terrain soumise à cette jouissance étant cadastrée section M numéro 108.

L'ensemble immobilier dont dépend ledit bien a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bossy, notaire à Noisy-le-Sec (93130), le 21 juin 1957, dont une copie authentique a été publiée au 5^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Bobigny, le 18 juillet 1957, volume 4054 n° 3001

DESIGNATION DES LOTS :

LOT NUMERO 1

Au rez-de-chaussée du bâtiment unique, entrée indépendante par le boulevard Duhamel, comprenant :

Une surface commerciale à aménager, avec son conduit privatif d'évacuation des fumées et l'obligation d'entretien d'un bac à graisse situé au deuxième sous-sol.

Et les 134/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Désignation des biens à vendre :

Les biens sont situés à Montreuil (93100), 15 rue Fernand Combette et 24 Sentier des Marécages

Il est possible d'y accéder par la rue Fernand Combette au n°15.

Le bien se compose d'une maison donnant sur la rue Combette.

L'accès à ce bien s'effectue par une première porte sur la gauche en entrant par le garage.

Il est possible d'y accéder à la seconde partie du bien par une baie vitrée située face à l'accès par le garage.

Le bien est composé de :

- Première partie du bien :

Au rez de chaussée :

- ✓ Un garage
- ✓ Une cuisine équipée de meubles et d'électroménager
- ✓ Pièce desservant plusieurs espaces
- ✓ WC équipé d'un lave-mains en inox
- ✓ Pièce aveugle équipée d'un tableau électrique et de deux compteurs électriques

Au 1^{er} étage :

- ✓ Un couloir
- ✓ Une salle de bains équipé d'un WC suspendu, d'un meuble sous lavabo et d'un lavabo, d'une cabine de douche fermé,
- ✓ Pièce aveugle non fonctionnel lors des constatations du commissaire de justice
- ✓ Une chambre sur rue
- ✓ Une pièce sur rue

Au 2^{ème} étage :

- ✓ Grenier équipé de trois radiateurs reliés au chauffage central
- ✓ Une pièce à usage de salle de bains composée d'une baignoire équipée de robinetterie, d'un WC double abattant, d'un lave-main équipé de robinetterie, d'une chaudière de marque ELM LEBLANC
- ✓ Une chambre

- Second espace

Au rez-de-chaussée :

De retour dans la descente de garage, par une baie libre, il est possible d'accéder à un espace ouvert.

Dans la continuité, l'espace n'est pas clos.

L'espace est en travaux.

Espace à l'état brut équipé d'une chaudière et d'un radiateur relié au chauffage central ; les cloisons ne sont pas réalisées.

L'espace est équipé d'un WC fermé par une porte.

Au 1er étage :

Une coursive ceintre l'espace

Espaces donnant sur le toit terrasse

Salle de bains équipée d'une cabine de douche, d'une baignoire type balnéo, d'un WC suspendu, d'un meuble sous-lavabo et d'un lavabo équipé de robinetterie, d'un miroir.

Toit terrasse :

Il est possible d'accéder au toit terrasse par une porte métallique fermée d'une petite clé.

Observations étant ici faites que :

Un procès-verbal de description dressé le 26 novembre 2024 par la SCP Leroy-Beaulieu-Allaire-Lavillat-Cornée, commissaires de justice associés 144 avenue Gambetta 93170 Bagnolet est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « Loi Carrez », établi le 26 novembre 2024 par la société Ariane Environnement, missionnée par SCP Leroy-Beaulieu-Allaire-Lavillat-Cornée, commissaires de justice associés à Bagnolet, que **la surface serait de 323,92 m²** calculées suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2002 par la 2^{ème} chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence les renseignements relatifs à la superficie sont donnés à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

Les locaux sont inoccupés et en travaux.

Les lieux ne sont pas équipés d'électricité.

Durant la visite, il a été procédé aux différents diagnostics techniques par la société Ariane Environnement, diagnostiqueur.

Ces diagnostics seront annexés ultérieurement au présent cahier.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la AVOVENTES

Pour les avoir acquis :

AVOVENTES

En vertu de :

- ✚ Acte de vente reçu le 15 mai 2023 par Maître Souhil Soussou, notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « Christophe Houzai, Souhil Soussou, notaires » société titulaire d'un officiel notarial à la résidence de Romainville (Seine-Saint-Denis), 35 avenue Lénine, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Bobigny le 1^{er} juin 2023 volume 2023 P n°12534, moyennant le prix principal de 1.100.000 €uros payé comptant et quittance audit acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer, à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Cahier des conditions de vente en matière de vente des actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire

*Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée
par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au
JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019*

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – État de l'immeuble

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

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

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

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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 : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

Article 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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 – Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 12 – Versement du prix de la vente forcée

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

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

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

Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 14 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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 postérieures à la vente

Article 16 – Délivrance et publication du jugement

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

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

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

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

Article 17 – Entrée en jouissance

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

Article 20 – Purge des inscriptions

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

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

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

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

Article 21 – Élection de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 22 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 23 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'association syndicale libre ou de l'association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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 à prix

En conséquence, les immeubles ci-dessus désignés et décrits, seront mis en vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du juge de l'exécution immobilière près le tribunal judiciaire de Bobigny,

En un lot d'enchères,

Sur la MISE A PRIX DE :
QUATRE CENT MILLE EUROS
(400.000 €)

Avec faculté de baisse d'un tiers puis de la moitié en cas de carence d'enchères

Fait à Bobigny, le

SELARL Grimaud Louis Capraro,
comparant par **Maître Florence Louis,**
avocat au barreau de la Seine-Saint-Denis
3 rue Charles Auray à Pantin 93500
Tél : +33 (0)1.40.11.74.20 - fax : +33 (0)1.48.45.748.81
Email : florencelouis@avocat-louis.fr
Toque : 217

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

Pour compléter le cahier des conditions de ventes, la poursuivante annexe le procès-verbal de description des lieux dressé le 26 novembre 2024 par la SCP Leroy-Beaulieu-Allaire-Lavillat-Cornée, commissaires de justice associés 144 avenue Gambetta 93170 Bagnolet

Et ladite Maître Florence Louis a signé avec nous greffier

URBANISME

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de ventes, les renseignements d'urbanisme concernant la commune de Montreuil (93100) dans laquelle sont situés les biens mis en vente.

Et ladite Maître Florence Louis a signé avec nous greffier

DIAGNOSTICS

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de vente le dossier diagnostics établi par le cabinet Paillard :

- ✚ L'attestation de surface habitable établie le 26 novembre 2024 ;
- ✚ Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 26 novembre 2024 ;
- ✚ Le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le 26 novembre 2024 ;
- ✚ L'état de l'installation intérieure de gaz établi le 26 novembre 2024 ;
- ✚ L'état de l'installation intérieure électrique établi le 26 novembre 2024 ;
- ✚ L'état des risques et pollutions (ERP) établi le 27 novembre 2024 ;
- ✚ Pas de Diagnostic de Performance Energétique, l'enveloppe du bâtiment n'est pas fermée (menuiseries extérieures non posées. Installation de chauffage partiel, travaux en cours) ;

Et ladite Maître Florence Louis a signé avec nous greffier.

ETAT SUR FORMALITE

ETAT HYPOTHECAIRE

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ ET EXTRAIT CADASTRAL
MODELE 1

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET PROCES-VERBAUX DE CADASTRE**

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bossy, notaire à Noisy-le-Sec (93130), le 21 juin 1957, dont une copie authentique a été publiée au 5^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Bobigny, le 18 juillet 1957, volume 4054 n° 3001.

- Un procès-verbal de cadastre du 29 avril 1968 publié au 5^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Bobigny le 2 mai 1968, volume 7697 n°2576 ;

- Un procès-verbal de cadastre du 12 février 1975 publié au 5^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Bobigny le 13 mars 1975, volume 81 n° 8 ;

Et ladite Maître Florence Louis a signé avec nous greffier.