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 Pontoise, 3 rue Victor Hugo 95300 Pontoise** au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

EN MATIERE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

EN UN LOT DE VENTE

**sis à PONTOISE (95)
Les Hauts de Marcouville**

UN APPARTEMENT

dans le hall 45 au rez-de-chaussée gauche

composé de :

d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, de quatre chambres,
d'une salle-de-bains, d'une salle d'eau, d'un dégagement, wc

UNE CAVE

au sous-sol portant le n° 2135

UN BOX

portant le n° 20683

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Maître Gilles Pellegrini, mandataire judiciaire, demeurant 7/9 place de la Gare - La Varenne Saint Hilaire – CS 60013 – 94214 Saint-Maur des Fossés, agissant en qualité de mandataire liquidateur de feu [REDACTED] nommé à cette fonction par ordonnance du tribunal judiciaire de Paris en date du 15 février 2018, renouvelé par une ordonnance en date du 1^{er} octobre 2020, qui l'a désigné mandataire des dossiers de l'étude de Maître Martine de Carrasset-Marillier qui est décédée le 5 avril 2018 et qui elle-même désignée en qualité de liquidateur de la procédure de Feu [REDACTED] par un jugement en date du 25 avril 2013.

Ayant pour avocat postulant :

Fedarc Avocats

Avocats au Barreau du Val d'Oise

Comparant par Maître Katy Cissé

55-57 rue de l'Hôtel de Ville

95300 Pontoise

Tél : 01.34.24.51.80 – Fax : 34.24.51.58

Email : katycisse@fedarc.com

Toque n°10

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

Et pour avocat plaissant :

La SELARL JCD Avocats

Société d'avocats au Barreau de Paris

Agissant par **Maître Pauline Breuzet-Richard**

81 rue de Monceau - 75008 Paris

Tel : +33 (0)1 56 59 29 59

Fax : +33 (0)1 56 59 29 39

E-Mail : pbreuzet@jcd-avocats.com

Toque : C 880

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance rendue le 8 octobre 2024 par Marine Parnaudeau, juge commissaire suppléant au tribunal judiciaire de Paris, **publiée le 26 novembre 2024 volume 2024 S n° 285** au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Saint-Leu-La Forêt.

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

« Nous, *juge commissaire suppléante à la liquidation judiciaire de feu* *assistée de G greffier,*

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les dispositions des articles L. 642-18 et R. 642-22 du code de commerce, modifiés par l'ordonnance du 18 décembre 2008 et le décret du 12 février 2009,

Vu notre audience en date du 17 septembre 2024, à laquelle la Selarl Xavier Huertas et Associés, prise en la personne de Maître Xavier Huertas, mandataire successoral ainsi que l'Ordre des Médecins régulièrement convoqués aux fins de recueillir leurs observations n'étaient ni présents, ni représentés ;

Sur ce,

Statuant après débats en chambre du conseil, par décision réputée contradictoire rendue non publiquement par mise à disposition au greffe et en premier ressort,

AUTORISONS Maître Gilles Pellegrini, ès-qualités de liquidateur de feu Monsieur *à faire procéder à l'adjudication à la barre du tribunal judiciaire de Pontoise, par le ministère de Maître Katy Cissé, avocat au barreau de Pontoise demeurant 57 rue de l'Hôtel de Ville – 95300 Pontoise,*

En UN LOT les biens et droits immobiliers sis à :

Résidence Les Hauts de Marcouville, 95300 (Pontoise) :

- o *La parcelle cadastrée AT n°74 pour une surface de 24a 11ca comprenant les lots 2012 et 2135 ;*
- o *La parcelle cadastrée AT n°86 et AT n°113 lot volume 13 pour une contenance de 3ha 48a 57ca comprenant le lot n°20683.*

DISONS que la mise à prix sera fixée à : 65.000 €

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 **Le Parisien Edition 95**, dans une édition du journal **L'Echo Régional**, et une édition de **La Gazette du Val d'Oise** et sera complétée par une insertion sur les sites Internet *avocats-ventes.com* et *licitor.com*.*

DISONS qu'un huissier de la SCP BGA LEGAL pourra pénétrer dans les lieux, avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs, afin d'une part de dresser un procès-verbal de description des biens, et d'autre part d'organiser la visite des amateurs dans la quinzaine précédant l'adjudication.

DISONS que les honoraires de la SELARL JCD Avocats comparant par Maître Julie Couturier, avocat de la liquidation, ainsi que ceux de Maître Katy Cissé, 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 2377-1° 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 la présente ordonnance par le greffe, en application de l'article R 642-23 du code de commerce à :

1°)

2°) la Selarl Xavier Huertas et Associés, prise en la personne de Maître Xavier Huertas, mandataire successoral, 1 rue Lamartine CS 81041 - 06050 Nice Cedex 1, agissant en qualité de mandataire successoral à l'effet d'administrer provisoirement la succession de

3°) Conseil Départemental de l'Ordre des Infirmiers de Paris, 228 rue du Faubourg Saint Martine 75010 Paris ;

4°) Maître Julie Couturier de la Selarl JCD Avocats, 81 rue de Monceau 75008 Paris, vestiaire C 880 ;

3°) Maître Gilles Pellegrini, mandataire judiciaire, demeurant 719 place de la Gare à La Varenne Saint Hilaire (94214), agissant en qualité de liquidateur judiciaire de feu

Fait à Paris le 8 octobre 2024

Le Greffier

Le juge commissaire suppléant

»

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE telle qu'elle résulte
du titre de propriété :**

Dans un ensemble immobiliser sis à Pontoise (95300), Les Hauts de Marcouville :

- ✚ la parcelle cadastrée section AT n°74 pour une contenance de 24a 11ca comprenant les lots n°2012 et n°2135 ;
- ✚ la parcelle cadastrée section AT n°86 et AT n°113 volume 13 pour une contenance de 3ha 48a 57ca comprenant le lot n°20683.

L'ensemble immobilier ci-dessus a fait l'objet :

- ✚ d'un état descriptif de division en volume établi aux termes d'un acte établi par Maître Albert Sommier, notaire à Pontoise, le 21 novembre 1972, publié au bureau des hypothèques de Cergy-Pontoise le 12 décembre 1972 et 27 décembre 1972 volume 440 n° 14 ;
- ✚ d'un état de subdivision et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître Albert Sommier, notaire à Pontoise, le 21 novembre 1972, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Cergy-Pontoise le 12 décembre 1972 volume 441 n°2 ;
- ✚ d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître Marc Allez, notaire à Paris, le 24 juillet 1973, publié au 1^{er} bureau de la publicité foncière de Cergy-Pontoise le 12 septembre 1973 volume 669 n°3 ;
- ✚ d'un acte rectificatif de l'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Marc Allez, notaire à Paris, le 4 juillet 1974, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Cergy-Pontoise le 31 juillet 1974 volume 956 n°12 ;
- ✚ d'un acte modificatif de l'état descriptif de division en volume établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Yves Boeffard, notaire à Pontoise, le 25 mars 2011, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Cergy-Pontoise le 8 avril 2011 volume 2011 P n°2970 ;
- ✚ d'un acte modificatif de l'état descriptif de division en volume établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Yves Boeffard, notaire à Pontoise, le 25 mars 2011, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de de Cergy-Pontoise le 8 avril 2011 volume 2011 P n°2951.

DESIGNATION DES LOTS tels qu'ils résultent du titre de propriété :

Lot n°2012 :

Un APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée à gauche de l'escalier 2, portant le n°2012 du plan, composé de : cinq pièces principales, cuisine, salle de bains, water-closets, salle d'eau.

Avec les 108/11 931^e des parties communes

Lot n°2135 :

Une CAVE située au sous-sol, portant le n°2135

Avec les 1/11 931^e des parties communes

Lot n°20683 :

Un BOX

Avec les 5/4594^e des parties communes

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE :

UN APPARTEMENT dans le hall 45 au rez-de-chaussée gauche composé de :

- ✚ d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, de quatre chambres, d'une salle-de-bains d'une salle d'eau, d'un dégagement, wc

UNE CAVE

au sous-sol portant le n° 2135

UN BOX

portant le n° 20683

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Observations étant ici faites que :

Un procès-verbal de description dressé le 19 décembre 2024 par la Selarl BGA-Legal, commissaire de justice, Maître Bernard Benchetrit, 166 rue de l'Ambassadeur, 95610 Eragny sur Oise est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'appartement est inoccupé, complètement dégradé, visiblement inoccupé depuis plusieurs mois, et une porte de fortune a été installée aux lieux et place de la porte palière.

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « loi Carrez » établi le 19 décembre 2024 par Alliance Diagnostic, ASL Consulting, 21 rue d'Avron 75020 Paris, missionné par la Selarl BGA-Legal, commissaire de justice, que la surface de l'appartement (**lot n°2012**) serait de **97,09 m²** calculée 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.

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, objet du présent cahier des conditions de vente appartenant, en indivision à feu

Pour les avoir acquis de :

En vertu d'un acte de vente reçu le 30 mars 1989 par Maître Philippe Gogué-Meunier, notaire à Argenteuil (95), publié au service de la publicité foncière le 26 mai 1989, volume 89 P n°3884.

Il est important de préciser que le bien avait été acquis par et feu alors que ces derniers étaient mariés sans contrat de mariage préalable.

Le bien situé Résidence les Hauts de Marcouville à Pontoise était donc un bien commun et dépendait, en conséquence, du gage commun des créanciers de la liquidation au jour du jugement d'ouverture.

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 antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Le procès-verbal de description établi le 19 décembre 2024 par la Selarl BGA-Legal, commissaire de justice, Maître Bernard Benchetrit, 166 rue de l'Ambassadeur, 95610 Eragny sur Oise est annexé au cahier des conditions de vente.

Et ladite **Maître Katy Cissé** a signé avec nous greffier.

DIAGNOSTICS

Le poursuivant annexe au présent cahier des conditions de vente le dossier de diagnostics établi par Alliance Diagnostic, ASL Consulting, 21 rue d'Avron 75020 Paris comprenant :

- ✚ le certificat de superficie de la partie privative établi le 19 décembre 2024 ;
- ✚ le diagnostic de performance énergétique établi le 21 décembre 2024 ;
- ✚ le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 19 décembre 2024 ;
- ✚ le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le 19 décembre 2024 ;
- ✚ l'état de l'installation intérieure de gaz établi le 19 septembre 2024 ;
- ✚ l'état de l'installation intérieure d'électricité établi le 19 décembre 2024 ;
- ✚ l'état des risques et pollutions établi le 21 décembre 2024 ;
- ✚ l'état des nuisances sonores aériennes établi le 21 décembre 2024.

Et ladite **Maître Katy Cissé** a signé avec nous greffier.

URBANISME

Le poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de vente les renseignements d'urbanisme établis le 3 décembre 2024 par la ville de Pontoise.

Et ladite **Maître Katy Cissé** a signé avec nous greffier.

Règlement de copropriété et modificatifs

Le poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de vente :

- ✚ un état descriptif de division en volume établi aux termes d'un acte établi par Maître Albert Sommier, notaire à Pontoise, le 21 novembre 1972, publié au bureau des hypothèques de Cergy-Pontoise le 12 décembre 1972 et 27 décembre 1972 volume 440 n° 14 ;
- ✚ un état de subdivision et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître Albert Sommier, notaire à Pontoise, le 21 novembre 1972, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Cergy-Pontoise le 12 décembre 1972 volume 441 n°2 ;
- ✚ un état descriptif de division et règlement de copropriété établis aux termes d'un acte reçu par Maître Marc Allez, notaire à Paris, le 24 juillet 1973, publié au 1^{er} bureau de la publicité foncière de Cergy-Pontoise le 12 septembre 1973 volume 669 n°3 ;
- ✚ un acte rectificatif de l'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Marc Allez, notaire à Paris, le 4 juillet 1974, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Cergy-Pontoise le 31 juillet 1974 volume 956 n°12 ;
- ✚ un acte modificatif de l'état descriptif de division en volume établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Yves Boeffard, notaire à Pontoise, le 25 mars 2011, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Cergy-Pontoise le 8 avril 2011 volume 2011 P n°2970 ;
- ✚ un acte modificatif de l'état descriptif de division en volume établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Yves Boeffard, notaire à Pontoise, le 25 mars 2011, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de de Cergy-Pontoise le 8 avril 2011 volume 2011 P n°2951.

Et ladite **Maître Katy Cissé** a signé avec nous greffier.

Documents cadastraux

Le poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de vente à savoir :

- ✚ le relevé de propriété ;
- ✚ l'extrait cadastral modèle 1.

Et ladite **Maître Katy Cissé** a signé avec nous greffier.

Demande de renseignements HORS formalité

Le poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de vente :

- la demande de renseignements hors formalité certifiée à la date du 6 novembre 2024.

Et ladite **Maître Katy Cissé** a signé avec nous greffier.

Demande de renseignements SUR formalité

Le poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de vente :

- la demande de renseignements hors formalité certifiée à la date du 27 novembre 2024.

Et ladite **Maître Katy Cissé** a signé avec nous greffier.

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 prémption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts. En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 6 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 3.000 €.

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 essentielles 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 – 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.

Mise à prix :

65.000 €
(SOIXANTE CINQ MILLE EUROS)

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

Fait à Pontoise, le

Fedarc Avocats

Avocats au Barreau du Val d'Oise

Comparant par Maître Katy Cissé

55-57 rue de l'Hôtel de Ville

95300 Pontoise

Tél : 01.34.24.51.80 – Fax : 34.24.51.58

Email : katycisse@fedarc.com

Toque n°10