

## **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 Créteil**, ss **Place du Palais - 94011 Créteil Cedex**, 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 DE VENTE**

**à Créteil (94)**

**43 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
et 3 avenue Jean-Baptiste Champeval**

**UN TERRAIN SUR LEQUEL EST EDIFIE UN  
IMMEUBLE muré**

**de trois étages**

**Divisé en 16 lots de copropriété**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**Maître Gilles Pellegrini**, mandataire judiciaire, demeurant 7/9 place de la Gare, La Varenne St Hilaire - CS 60013 - 94214 Saint Maur des Fossés Cedex, ès-qualité de mandataire liquidateur de [REDACTED]

nommé à cette fonction par jugement du tribunal commerce de Créteil en date du 19 septembre 2018.

Ayant pour Avocat postulant :

**AKPR**

Comparant par **Maître Loren Maquin-Joffre**

Membre de la Selarl AKPR

Société d'Avocats inscrite au barreau du Val de Marne

14 rue Lejemptel

94300 Vincennes

Tel : 01.43.74.74.94 – fax : 01.43.74.32.22

E-Mail : [maquin@akpr.com](mailto:maquin@akpr.com)

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

Et ayant pour Avocat payant :

**JCD Avocats**

**Société d'avocats**

**Comparant par Maître Pauline Breuzet-Richard**

Avocat au Barreau de Paris

81 rue de Monceau 75008 Paris

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

Email : [pbreuzet@jcd-avocats.com](mailto:pbreuzet@jcd-avocats.com)

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance rendue le 19 novembre 2025 par le tribunal de commerce de Créteil, **publiée le 15 janvier 2026 volume 2026 S n° 7 suivie d'une attestation rectificative publiée le 26 janvier 2026 volume 2026 S n° 17** au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Créteil.

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

**Nous,** AVOVENTES Juge commissaire à la liquidation judiciaire de AVOVENTES

représentée par son représentant légal domicilié ès-qualités audit siège ;

*Vu la requête qui précède et les motifs y exposés ;*

*Vu les dispositions des articles L. 642-18 (dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2014-326 du 12 mars 2014) et R. 642-22 (dans sa rédaction issue du décret n°2009-160 du 12 février 2009),*

*La débitrice dûment appelée.*

**AUTORISONS** Maître Gilles Pellegrini, ès qualités de mandataire liquidateur de AVOVENTES à faire procéder à l'adjudication à la barre du tribunal judiciaire de Créteil, par le ministère de Maître Loren Maquin-Joffre de la société AKPR avocat au barreau de Val-de-Marne en **UN LOT** des biens et droits immobiliers sis 43 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny, Créteil (Val de Marne) 94300, cadastré section AY, n° 0001 pour une surface de 00 ha 04 a 87 ca et les lots de copropriété n°1 à 16 ;

**DISONS** que la mise à prix sera fixée à 230.000 €.

**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, **Les Affiches parisiennes**, pour l'annonce légale, et dans une édition du journal **le Parisien** en couplage avec le journal **Les Echos**, pour l'annonce sommaire, laquelle sera complétée par une insertion sur les sites Internet licitor.com et avoventes.fr.

**DISONS** que la SCP Chouraqui Nacache Fourier Sadoun, 41 allée de la Toison d'Or, 94000 Créteil, 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 Pauline Breuzet-Richard, avocat de la liquidation ainsi que ceux de Loren Maquin-Joffre de la société AKPR, avocat au barreau de Val-de-Marne 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 :

# AVOVENTES

- Maître Gilles Pellegrini, mandataire judiciaire, demeurant 7/9 place de la Gare-La Varenne ST Hilaire - CS 60013 - 94214 Saint Maur des Fossés Cedex.

Faite et rendue le 19 novembre 2025.

En notre cabinet au Tribunal

Le Greffier

Le Juge-Commissaire »

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

Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment inachevé situé à **Créteil (Val de Marne) 94300, 43 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny**, cadastré section AY, n°1 pour une surface de 00 ha 04 a 87 ca.

\*\*\*\*

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établis par Maître Philippe Schies, notaire à Alfortville, le 9 septembre 2016, publiés au service de la publicité foncière du Val-de-Marne, le 28 septembre 2016, volume 2016 P n°6550, suivi d'une attestation rectificative du 9 novembre 2016 valant reprise pour ordre publiée le 15 novembre 2016 volume 2016 P n° 7948.

**DESIGNATION DES LOTS telle qu'elle résulte du titre de propriété :**

Cet immeuble est divisé en seize (16) lots distincts, désignés comme suit :

**Lot numéro 1 :**

*Quote-part de soixante-seize dix-millièmes (76/10 000) ;*

**Lot numéro 2 :**

*Quote-part de soixante-neuf dix-millièmes (69/10 000) ;*

**Lot numéro 3 :**

*Quote-part de soixante-seize dix-millièmes (76/10 000) ;*

**Lot numéro 4 :**

*Quote-part de soixante-seize dix-millièmes (76/10 000) ;*

**Lot numéro 5 :**

*Quote-part de soixante-seize dix-millièmes (76/10 000) ;*

**Lot numéro 6 :**

*Quote-part de soixante-seize dix-millièmes (76/10 000) ;*

**Lot numéro 7 :**

*Quote-part de soixante-seize dix-millièmes (76/10 000) ;*

Lot numéro 8 :

*Quote-part de soixante-seize dix-millièmes (76/10.000) ;*

Lot numéro 9 :

*Quote-part de soixante-seize dix-millièmes (76/10.000) ;*

Lot numéro 10 :

*Quote-part de soixante-seize dix-millièmes (76/10.000) ;*

Lot numéro 11 :

*Quote-part de quatre mille trois cent quatre-vingt-quatre dix-millièmes (4.384/10.000) ;*

Lot numéro 12 :

*Quote-part de six cent soixante-trois dix-millièmes (663/10.000) ;*

Lot numéro 13 :

*Quote-part de huit cent quatre-vingt-quatre dix-millièmes (884/10.000) ;*

Lot numéro 14 :

*Quote-part de mille deux cent un dix-millièmes (1.201/10.000) ;*

Lot numéro 15 :

*Quote-part de mille treize dix-millièmes (1.013/10.000) ;*

Lot numéro 16 :

*Quote-part de mille cent deux dix-millièmes (1.102/10.000).*

\*\*\*

Lesdits biens appartiennent à AVOVENTES qui les a acquis par acte notarié en date du 23 juin 2016, aux termes duquel AVOVENTES a apporté au capital de AVOVENTES le bien dont elle avait fait l'acquisition.

**DESIGNATION DES BIENS A VENDRE** telle qu'elle résulte du procès-verbal de description converti en procès-verbal de carence établi le 2 février 2026 par la SCP Chouraqui Nacache Fourrier Sadoun, commissaires de justice associés, 41 allée de la Toison d'Or, 94000 Créteil.

✚ UN TERRAIN SUR LEQUEL EST EDIFIE UN IMMEUBLE muré de trois étages, divisé en 16 lots de copropriété situé à Créteil (94), 43 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et 3 avenue Jean-Baptiste Champeval.

\*\*\*

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 :**

Le commissaire de justice précise que les ouvertures permettant l'accès à l'immeuble sont murées et certaines d'entre elles sont fermées par un bardage scellé au mur.

Il n'y a pas d'accès possible au niveau de l'immeuble.

Le terrain et l'immeuble sont laissés à l'abandon.

Le premier, deuxième et troisième étages de l'immeuble, présentent tous des ouvertures non fermées.

Il existe un escalier extérieur en béton, lequel est découpé empêchant de monter au niveau de l'immeuble.

\*\*\*

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, appartient à :

AVOVENTES

Pour les avoir acquis de :

AVOVENTES

suivant un apport immobilier établi par Maître Philippe Schies, notaire à Alfortville, le 23 juin 2016, publié au service de la publicité foncière du Val-de-Marne, le 30 août 2016 volume 2016 P n°5889 moyennant le prix de 750.000 €.

\*\*\*

Il sera, ici, précisé qu'aux termes d'un acte notarié en date du 9 septembre 2016 AVOVENTES a vendu à AVOVENTES le lot n°13 de l'immeuble sis 43 avenue de Lattre de Tassigny à Créteil.

Aux termes d'un jugement en date du **29 janvier 2019**, le tribunal judiciaire de Créteil a prononcé la résolution de la vente conclue entre les consorts AVOVENTES.

AVOVENTES représentée par Maître Gilles Pellegrini, a interjeté appel dudit jugement.

Aux termes d'un arrêt rendu le **16 avril 2021**, la cour d'appel de Paris, statuant avant dire-droit, a ordonné la réouverture des débats.

Aux termes d'un arrêt rendu le **14 janvier 2022**, la cour d'appel de Paris a relevé que lorsque AVOVENTES avait fait l'acquisition des droits sur l'immeuble et les avait publiés, l'assignation en résolution des consorts AVOVENTES n'avait pas été publiée, de sorte que n'a pas pu prendre connaissance de l'action en résolution menaçant la vente du bien à AVOVENTES.

En conséquence, la cour d'appel de Paris a déclaré inopposable à [REDACTED] la résolution de la vente prononcée par jugement du 29 janvier 2019 et confirmée par l'arrêt du 16 avril 2021.

Aucune déclaration d'opposition n'a été formulée à l'encontre de l'arrêt rendu le 14 janvier 2022, ainsi qu'en atteste le certificat établi le 29 avril 2022.

Aucun pourvoi n'a été formé à l'encontre de l'arrêt du 14 janvier 2022, ainsi qu'en atteste le certificat de non-pourvoi établi le 9 juin 2022.

Il sera également précisé que le **jugement du 29 janvier 2019, l'arrêt du 16 avril 2021 et l'arrêt du 14 janvier 2022**, ont été publiés au service de la publicité foncière du Val de Marne le 2 décembre 2024 volume 2024 P n°26461, volume 2024 P n°26462 et volume 2024 P n°26463.

Ainsi, la résolution de la vente intervenue entre les premiers vendeurs et AVOVENTES [REDACTED] est-elle inopposable à AVOVENTES [REDACTED] et donc à sa liquidation.

Il sera, aussi, précisé que AVOVENTES [REDACTED] a vendu divers lots aux consorts AVOVENTES [REDACTED]

La livraison des biens n'étant pas intervenue, les consorts AVOVENTES [REDACTED] ont sollicité la société Amtrust Europe Limited aux droits de laquelle vient la compagnie AUI, aux fins d'obtenir la mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement souscrite par AVOVENTES [REDACTED] auprès de son assureur.

Maître Gilles Pellegrini a sollicité l'autorisation de Madame la juge commissaire, de compromettre ou transiger avec les créanciers de son administré.

Aux termes d'une ordonnance en date du **5 juillet 2023**, Madame la juge commissaire a autorisé le liquidateur à conclure un protocole d'accord transactionnel avec les acquéreurs.

Cette ordonnance a fait l'objet d'un certificat de non-recours.

Les parties se sont rapprochées et ont régularisé un protocole d'accord transactionnel, aux termes duquel les consorts AVOVENTES [REDACTED] se sont engagés à restituer la propriété du bien dont ils avaient fait l'acquisition à AVOVENTES [REDACTED]

Les ventes des lots n°9, 10, 13 et 14 réalisées par AVOVENTES [REDACTED] étaient ainsi résolues et les actes de résolution étaient publiés au service de la publicité foncière du Val de Marne le 4 décembre 2023 volume 2023 P n°29752 et 2023 P n°29741.

Aux termes d'un jugement rendu le **27 septembre 2023**, le tribunal de commerce de Créteil homologuait les deux transactions.

**AVOVENTES** est donc propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment inachevé situé à Créteil (Val de Marne) 94300, 43 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny, cadastré section AY, n°1 pour une surface de 00 ha 04 a 87 ca, muré, élevé sur 3 étages et divisé en 16 lots de copropriété.

\*\*\*

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.

# **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 15 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 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 défallant, 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 ».

Si l'on 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 consisie 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<sup>er</sup> juillet 2004.

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

**Mise à prix :**

✚ **230.000 €**  
**(DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS)**

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

Fait à Vincennes, le

**AKPR**

Comparant par **Maitre Loren Maquin-Joffre**

Membre de la Selarl AKPR

Société d'Avocats inscrite au barreau du Val de Marne

14 rue Lejemptel

94300 Vincennes

Tel : 01.43.74.74.94 – fax : 01.43.74.32.22

E-Mail : [maquin@akpr.com](mailto:maquin@akpr.com)