

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du **tribunal judiciaire de Paris, sis 1 Parvis Robert Badinter – 75859 Paris Cedex 17** au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN DEUX LOTS DE VENTE

à PARIS (75008)

18, 18 bis et 20 rue Jean Goujon

1^{er} lot de vente

UN APPARTEMENT

(lot de copropriété n°121)

dans le bâtiment B au 6^{ème} étage

comprenant :

une entrée, un hall, un séjour, une cuisine et offices, trois chambres avec placards, des dégagements, deux salles-de-bains avec water-closets

DEUX CAVES

(lots de copropriété n°239 et 265)

portant les numéros 14 et 40

dans le bâtiment B au 2^{ème} sous-sol

DEUX PARKINGS

(lots de copropriété n°200 et 201)

portant les numéros 12 et 13

dans le bâtiment B au 1^{er} sous-sol

2^{ème} lot de vente

UN APPARTEMENT DE DEUX PIECES
(lots de copropriété n°155 et 157)
(anciennement deux chambres n° 48 et 39 réunies en un
local à usage d'habitation)
dans le bâtiment B au 1^{er} étage

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Maître Gilles Pellegrini, demeurant 7/9 place de la Gare – La Varenne
Saint Hilaire – 92124 Saint-Maur-des-Fossés, mandataire judiciaire de

AVOVENTES AVOVENTES , AVOVENTES

Nommé à cette fonction par jugement du tribunal judiciaire de Paris en
date du 19 septembre 2024.

Et ayant pour Avocat plaidant :

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

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance rendue le 4 novembre 2025 par le tribunal judiciaire de Paris, **publiée le 5 janvier 2026 volume 2026 S n° 2 reprise pour ordre le 11 février 2026 – 2026 D n° 5970** au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Paris.

Laquelle ordonnance est ainsi rédigée :

«*Nous, AVOVENTES juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la société AVOVENTES AVOVENTES prise en la personne de son dirigeant domicilié en cette qualité audit siège, assisté de AVOVENTES*

Vu la requête présentée qui précède :

Vu les motifs exposés :

Vu les articles L.621-29, 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 à 2210 et 2212 du code civil ;

Vu notre audience du 7 octobre 2025 ;

En conséquence :

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

Autorisons Maître Gille Pellegrini, demeurant 7/9 place de la Gare – La Varenne Saint Hilaire – 92124 Saint-Maur-des-Fossés, mandataire judiciaire de la société AVOVENTES AVOVENTES

à faire procéder à l'adjudication à la barre du tribunal judiciaire de Paris en DEUX LOTS, les biens et droits immobiliers sis à :

- 1^{er} lot de vente 1 : 18, 18 bis et 20 rue Jean Goujon 75008 Paris, cadastré section AK n° 13, à savoir les lots de copropriété n° 121, 239, 265, 200 et 201, un appartement d'une superficie de 156 m² situé au 6^{ème} étage, deux caves situées au 2^{ème} sous-sol et deux parkings situés au 1^{er} sous-sol

- 2^{ème} lot de vente 2 : 18, 18 bis et 20 rue Jean Goujon 75008 Paris, cadastré section AK n° 13, à savoir les lots de copropriété n°155 et 157, un appartement de deux pièces d'une superficie de 17 m² situé au 1^{er} étage (anciennement deux chambres réunies en un local à usage d'habitation).

Plus amplement décrits en la requête qui précède.

Disons que la mise à prix sera fixée à :

- 1.850.000 € pour le lot de vente n° 1 ;
- 150.000 € pour le lot de vente n° 2.

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 Echos (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 18, 18 bis et 20 rue Jean Goujon 75008 Paris cadastré section AK n° 13, à savoir les lots de copropriété n° 121, 155, 157, 239, 265, 200 et 201 afin :

- d'une part de procéder à la description des biens dont s'agit, décrire les conditions d'occupation ou locative 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 précédent 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 Pauline Breuzet-Richard, avocat au barreau de Paris et avocat de la liquidation, 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 conformément aux dispositions de l'article R.642-23 du code de commerce :

1°) AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES

prise en la personne de son dirigeant domicilié en cette qualité audit siège.

2°) la Banque Wormser Frères ayant inscrit les suretés suivantes :

- *privilège de prêteur de deniers pris par la Banque d'Escompte le 30 mai 2018, publié le 13 juin 2018 volume 2018 V n° 1162 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre publiée le 2 octobre 2010 volume 2018 D n° 6921, pour sureté de la somme de 1.400.000 € en principal et 280.000 € en intérêts au taux légal, ayant une date extrême d'effet au 30 mai 2039 ;*
- *hypothèque conventionnelle prise par la Banque d'Escompte le 30 mai 2018, publiée le 30 juin 2018 volume 2018 V n° 1163 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre publiée le 2 octobre 2018 volume 2018 D n° 6922, pour sureté de la somme de 400.000 € en principal et 80.000 € en intérêts au taux conventionnel de 2 %, ayant une date extrême d'effet au 30 mai 2022 ;*
- *hypothèque conventionnelle prise par la Banque Wormser Frères le 22 décembre 2021, publiée le 27 décembre 2021 volume 2021 V n° 9565, ayant une date extrême d'effet au 30 mai 2023, renouvelée selon formalité publiée le 13 février 2023 volume 2023 V n° 1140 ;*
- *hypothèque conventionnelle prise par la Banque d'Escompte le 26 novembre 2021, publiée le 6 février 2023 volume 2023 V n° 963, pour sureté de la somme de 400.000 € en principal et 80.000 € en intérêts au taux conventionnel de 2 %, ayant une date extrême d'effet au 2 février 2033 ;*

dont le siège social est situé 7 boulevard Haussmann, prise en la personne de son dirigeant domicilié en cette qualité audit siège.

AVOVENTES

Et par lettre simple à :

5°) Maître Claudia Sogno, avocat au barreau de Paris, vestiaire P 0145, en qualité de conseil de AVOVENTES

6°) Maître Gilles Pellegrini, mandataire judiciaire 7/9 place de la Garre – La Varenne Hilaire – CS 60013 – 94214 Saint-Maur-des-Fossés.

7°) JCD Avocats – Maître Pauline Breuzet-Richard, avocat, 81 rue de Monceau 75008 Paris.

Ordonnons la publication de la décision à intervenir au service de la publicité foncière de Paris 1^{er} bureau selon les dispositions de l'article R.642.23 du code de commerce.

Fait à Paris, le 4 novembre 2025

Le Greffier

Le Juge-Commissaire

Un appel a été interjeté le 4 décembre 2025 par AVOVENTES co-gérante de la AVOVENTES, à l'encontre de ladite ordonnance.

Le calendrier procédural est le suivant :

- Clôture : 24 mars 2026 ;
- Plaidoiries : 14 avril 2026.

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

Dans un ensemble immobilier situé à **Paris (75008), 18, 18 bis et 20 rue Jean Goujon, lieudit « 18 rue Jean Goujon »**, cadastré section AK n°13, pour une contenance totale de 14 ares 22 centiares.

L'ensemble immobilier dont dépend ledit bien a fait l'objet d'un règlement de copropriété du 15 avril 1950, reçu par Maître Constantin, notaire à Paris, publié le 12 mai 1950 volume 1695 n°41,

Avant fait l'objet :

- d'un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division du 26 mai 1953, reçu par Maître Constantin, notaire à Paris, publié le 14 septembre 1953 volume 2198 n°39 ;
- d'un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division du 26 mars 1970 reçu par Maître Philippe Chabrun, notaire à Paris, publié le 12 mai 1970 volume 8525 n°1 ;
- d'un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division du 28 août 1971, reçu par Maître Semellart, notaire à Saint-Ouen, publié le 19 octobre 1971 volume 240 n°2 ;
- d'un modificatif au règlement de copropriété et d'état descriptif de division du 5 avril 1977, reçu par Maître Philippe Chabrun, notaire à Paris, publié le 23 février 1978 volume 2518 n°1 ;
- d'un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division du 10 octobre 1977, reçu par Maître Philippe Chabrun, notaire à Paris, publié le 23 février 1978 volume 2518 n°2 ;
- d'un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division du 27 janvier 1978, reçu par Maître Philippe Chabrun, notaire à Paris, publié le 23 février 1978 volume 2518 n°3 ;
- d'un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division du 13 décembre 1978, reçu par Maître Philippe Chabrun, notaire à Paris, publié le 15 décembre 1978 volume 2848 n°5 ;

- d'un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division du 25 octobre 1978, reçu par Maître Philippe Chabrun, notaire à Paris, publié le 27 octobre 1978 et le 2 janvier 1979, volume 2793 n°1, et volume 2793 n°2 ;
- d'une convention sous seing privée sur la mitoyenneté du 21 juin 2019, reçue par Maître Marc Hellegouarch, notaire à Paris, publiée le 1^{er} juillet 2019 volume 2019 P n°2566, au profit des consorts Boursin et relative aux parcelles AK 13 et AK 14.

DESIGNATION DES LOTS telle qu'elle résulte des titres de propriété :

Le lot n°121 :

Dans le bâtiment B, au sixième étage, **un appartement** comprenant : entrée, hall, dégagements, deux salles de bains avec water-closets, un séjour, une cuisine et offices, trois chambres, placards.

Et les mille cent / cinquante millièmes (1.100 / 50.000èmes) des parties communes générales.

Le lot n°155 :

Dans le bâtiment B, au premier étage, **une chambre numéro 48.**

Et les quarante / cinquante millièmes (40/50.000èmes) des parties communes générales.

Le lot n°157 :

Dans le bâtiment B, au premier étage, **une chambre numéro 39.**

Et les quarante / cinquante millièmes (40/50.000èmes) des parties communes générales.

Le lot n°239 :

Dans le bâtiment B, au deuxième sous-sol, **une cave n°14.**

Et les dix / cinquante millièmes (10/50.000èmes) des parties communes générales

Le lot n°265 :

Dans le bâtiment B, au deuxième sous-sol, **une cave n°40.**

Et les dix / cinquante millièmes (10/50.000èmes) des parties communes générales.

Le lot n°200 :

Bâtiment B, au premier sous-sol, **un parking n°12**

Et les cent quatre / cinquante millièmes (103/50.000èmes) des parties communes générales.

Le lot n°201 :

Bâtiment B, au premier sous-sol, **un parking n°13**

Et les cent quatre / cinquante millièmes (104/50.000èmes) des parties communes générales.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

(1^{er} LOT DE VENTE)

Telle qu'elle résulte du procès-verbal descriptif établi le 27 février 2026 par la Selarl Cherki, Rigot, Bourreau, Cohen-Bacri, commissaires de justice associés.

UN APPARTEMENT

(lot de copropriété n°121)

dans le bâtiment B au 6^{ème} étage comprenant :

une entrée, un hall, un séjour, une cuisine et offices, trois chambres avec placards, des dégagements, deux salles-de-bains avec water-closets

DEUX CAVES

(lots de copropriété n°239 et 265)

portant les numéros 14 et 40

dans le bâtiment B au 2^{ème} sous-sol

DEUX PARKINGS

(lots de copropriété n°200 et 201)

portant les numéros 12 et 13

dans le bâtiment B au 1^{er} sous-sol

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 descriptif a été dressé le 27 février 2026 par la Selarl Cherki, Rigot, Bourreau, Cohen-Bacri, commissaires de justice associés, il est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en ressort :

L'immeuble est sécurisé grâce à un badge et un code et il est placé sous vidéosurveillance.

Les parties communes de l'immeuble sont en très bon état.

Il existe deux ascenseurs desservant les 7 étages de l'immeuble.

L'appartement au 6^{ème} étage (lot de copropriété n°121) est occupé par AVOVENTES associée de la AVOVENTES

L'appartement est situé dans le bâtiment B de l'immeuble.

L'appartement est en bon état.

Il est composé d'une suite parentale, de deux trois chambres d'enfants, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle de bain avec baignoire, d'une salle d'eau.

Il existe deux caves : la cave 14 (lot de copropriété n°239) et la cave 40 (lot de copropriété n°265).

Au premier sous-sol, il existe deux places de stationnement : les places n°12 et 13, à savoir les lots de copropriété n°200 et 201.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

(2^{ème} LOT DE VENTE)

Telle qu'elle résulte du procès-verbal descriptif établi le 27 février 2026 par la Selarl Cherki, Rigot, Bourreau, Cohen-Bacri, commissaires de justice associés :

UN APPARTEMENT DE DEUX PIECES

(lots de copropriété n°155 et 157)

(anciennement deux chambres n° 48 et 39 réunies en un local à usage d'habitation)

dans le bâtiment B au 1^{er} étage

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 descriptif a été dressé le 27 février 2026 par la Selarl Cherki, Rigot, Bourreau, Cohen-Bacri, commissaires de justice associés, il est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en ressort :

L'immeuble est sécurisé grâce à un badge et un code et il est placé sous vidéosurveillance.

Les parties communes de l'immeuble sont en très bon état.

Il existe deux ascenseurs desservant les 7 étages de l'immeuble.

L'appartement au 1^{ère} étage (lots de copropriété n°155 et 157).

Il se compose d'une chambre, d'une salle de bain et d'une cuisine.

La chambre présente des signes d'infiltration au plafond avec des points de moisissures.

Dans la salle de bain, le carrelage mural et le carrelage au sol sont en état d'usage.

*

Il sera, ici, précisé que l'appartement du 1^{er} étage est libre de toute occupation, le dernier occupant étant parti en août 2025.

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 (1^{er} LOT DE VENTE)

Les biens et droits immobiliers, objet du présent cahier des conditions de vente, appartiennent à :

AVOVENTES **AVOVENTES**
représenté par **AVOVENTES**
associés de ladite société en vertu des
statuts constitutifs déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
le 16 avril 2018.

Concernant les lots n°121, 239 et 265 :

Pour les avoir acquis de :

La société Charming Investments Limited, société à responsabilité limitée d'un état membre de la communauté européenne, dont le siège social est à Dublin (Irlande), 13 Classon House, Dundrum Business Park, Dundrum, immatriculée au RCS de Paris sous le n°438.158.461,

- suivant un acte de vente reçu le 30 mai 2018 par Maître Artis Rabereau, notaire à Montereau-Fault-Yonne, publié le 27 juin 2018 volume 2018 P n°2321 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Paris,

Moyennant le prix de 2.360.000 € (étant précisé que les lots n°155 et n°157 étaient également vendus aux termes dudit acte de vente).

Concernant les lots n° 200 et 201 :

Suivant acte de vente reçu le 30 mai 2018 par Maître Artis Rabereau, notaire à Montereau-Fault-Yonne, la **AVOVENTES** a acquis de la société Charming Investments Limited 207 actions de la société anonyme « Société Immobilière de la rue Jean Goujon n°18 et 20 », numérotées à savoir actions numéros 1135 à 1237 et actions numérotées actions 1238 à 1341, donnant droit de jouissance actuelle et vocation à l'attribution ultérieure en toute propriété en cas de retrait ou dissolution de la société des lots n°200 et 201.

Les lots de copropriété n° 200 et 201 appartiennent désormais à la AVOVENTES à la suite du transfert de la propriété desdits lots par la Société Immobilière de la Rue Jean Goujon numéros 18 et 20 à la AVOVENTES suivant **un projet d'acte de partage** reçu le 13 janvier 2026 par Maître Pauline Marchand, notaire, 94 rue Lafayette 75010 Paris, auquel cette dernière a conféré plein et entier effets aux termes **d'un procès-verbal** dressé par ses soins le 6 février 2026.

Ce projet de partage a été préalablement signifié, à la requête de AVOVENTES ès-qualité de mandataire liquidateur de la Société Immobilière de la rue Jean Goujon numéros 18 et 20 à Maître Gilles Pellegrini ès-qualité de mandataire liquidateur de la AVOVENTES suivant exploit de commissaire de justice du 22 janvier 2026.

Aucun recours n'a été formé dans le délai légal de l'article L.212-9 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'en atteste l'attestation sur l'honneur de non-recours dressé par AVOVENTES ès qualité de liquidateur amiable de la Société Immobilière de la Rue Jean Goujon numéros 18 et 20, annexé au projet de partage.

- ✚ le projet de partage reçu le 13 janvier 2026 par Maître Pauline Marchand, notaire à Paris, a été publié le 10 février 2026 volume 2026 P n° 3596 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Paris ;
- ✚ le procès-verbal dressé le 6 février 2026 par Maître Pauline Marchand, notaire à Paris, conférant plein et entier effets dudit partage a été publié le 10 février 2026 volume 2026 P n° 3588 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE (2^{eme} LOT DE VENTE)

Les biens et droits immobiliers, objet du présent cahier des conditions de vente, appartiennent à :

AVOVENTES AVOVENTES
représenté par AVOVENTES
associés de ladite société en vertu des
statuts constitutifs déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris
le 16 avril 2018.

Concernant les lots n°155 et n°157 :

Pour les avoir acquis de :

La société Charming Investments Limited, société à responsabilité limitée d'un état membre de la communauté européenne, dont le siège social est à Dublin (Irlande), 13 Classon House, Dundrum Business Park, Dundrum, immatriculée au RCS de Paris sous le n°438.158.461,

- suivant un acte de vente reçu le 30 mai 2018 par Maître Artis Rabereau, notaire à Montereau-Fault-Yvonne, publié le 27 juin 2018 volume 2018 P n°2321 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Paris,

Moyennant le prix de 2.360.000 € (étant précisé que les lots n°121, n°239 et n°265 étaient également vendus aux termes dudit acte de vente).

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 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 ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 18 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

Article 19 – Titres de propriété

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

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

Article 20 – Purge des inscriptions

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

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

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

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

Article 21 – 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.

Mises à prix :

1er LOT DE VENTE :

les lots de copropriété n°121, 239, 265, 200 et 201
sur la mise à prix de **1.850.000 €**

2ème LOT DE VENTE :

les lots de copropriété n°155 et 157
sur la mise à prix de **150.000 €**

Fait à Paris, le

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