

KARTEL

SELARL HARNIST
AVOCAT

1 Place de la Maison Carrée
30000 NIMES

DOSS.20240113

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE (LIQUIDATION JUDICIAIRE)

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de FORT DE FRANCE** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **DEUX LOTS**, le bien ci-après désigné :

COMMUNE DE FORT DE FRANCE, Martinique (97200), Pointe des Grives

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « DOMAINE BLEU HORIZON », cadastré à ladite commune :

Section	N°	Lieudit	Surface
W	681	Pointe des Grives	00 ha 24 a 45 ca
W	719	Pointe des Grives	00 ha 12 a 26 ca
W	723	Pointe des Grives	00 ha 05 a 55 ca
			Total surface : 00 ha 42 a 26 ca

LOT N°1 :

Lot numéro vingt-deux (22)

Un appartement de type T3 situé au niveau R+6 du bâtiment A, porte en face à gauche en sortant de l'ascenseur : comprenant : séjour, cuisine, deux chambres, dont une avec dressing, salle de bains, WC indépendant, dégagement, séchoir, balcons et loggia.

Et les deux cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (290 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (298 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les trois cent cinquante-six /dix millièmes (356 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

1

Lot numéro cinquante-six (56)

Une cave située au niveau R-1 portant le numéro 20.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cent treize (113)

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 29.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-cinq (135)

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 53.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

LOT N°2 :

Lot numéro trente (30)

Un appartement en duplex de type T4 situé au niveau R+9 et R+10 du bâtiment C, porte à droite du couloir de droite en sortant de l'ascenseur, comprenant :

- Au niveau R+9 : séjour-cuisine, cellier, dégagement, deux chambres dont une avec salle de bains et dressing attenant et une avec salle d'eau attenant, WC indépendant, séchoir et loggia,

Au niveau R+10 : dégagement, chambre avec salle de bains attenant, et loggia.

Et les quatre cent soixante-dix-neuf /dix millièmes (479 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (492 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les six cent soixante et un /dix millièmes (661 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente et un (31)

Un garage situé au niveau R-1 portant le numéro 1.

Et les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cent trois (103)

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 10.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante (140)

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 58.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION — REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître

Emmanuel LAGUARIGUE de SURVILLIERS, notaire à LE LAMENTIN, le 9 octobre 2019, publié le 08 novembre 2019 sous les références 9724P31 2019P5282.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

LA SELARL ETUDE BALINCOURT représentée par Maître Frédéric TORELLI, Mandataire Judiciaire, 15, Bd du Général de Gaulle – Aile Gauche – 1er étage – 20200 BASTIA, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la

©AVOVENTES.FR

ces fonctions suivant un jugement du Tribunal de commerce de BASTIA du 14 juin 2022

Élisant domicile au Cabinet de Alexandra CHALVIN avocat au barreau de MARTINIQUE, demeurant 30 Rue Moreau de Jonnes – 97200 FORT DE FRANCE, lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites – **Avocat Postulant**.

Et en le Cabinet de Maître Sonia HARNIST, Avocat au Barreau de NÎMES, demeurant 1 Place de la Maison Carrée - 30000 NIMES (*courriel* : *s.harnist@groupekartel.fr* - *téléphone* : 04.66.27.00.14), **Avocat plaidant**

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de BASTIA en date du 28 avril 2026, aujourd'hui définitive suivant certificat de non-appel en date du 16 juin 2026, ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de FORT DE FRANCE, le 30 juin 2026, Volume 2026 S N°30

SUR LA TÊTE ET À L'ENCONTRE DE

DÉSIGNATION

COMMUNE DE FORT DE FRANCE, Martinique (97200), Pointe des Grives

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « DOMAINE BLEU HORIZON », cadastré à ladite commune :

Section	N°	Lieudit	Surface
W	681	Pointe des Grives	00 ha 24 a 45 ca
W	719	Pointe des Grives	00 ha 12 a 26 ca
W	723	Pointe des Grives	00 ha 05 a 55 ca
			Total surface : 00 ha 42 a 26 ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT N°1 :

Lot numéro vingt-deux (22)

Un appartement de type T3 situé au niveau R+6 du bâtiment A, porte en face à gauche en sortant de l'ascenseur : comprenant : séjour, cuisine, deux chambres, dont une avec dressing, salle de bains, WC indépendant, dégagement, séchoir, balcons et loggia.

Et les deux cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (290 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (298 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les trois cent cinquante-six /dix millièmes (356 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-six (56)

Une cave située au niveau R-1 portant le numéro 20.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cent treize (113)

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 29.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-cinq (135)

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 53.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

LOT N°2 :

Lot numéro trente (30)

Un appartement en duplex de type T4 situé au niveau R+9 et R+10 du bâtiment C, porte à droite du couloir de droite en sortant de l'ascenseur, comprenant :

- Au niveau R+9 : séjour-cuisine, cellier, dégagement, deux chambres dont une avec salle de bains et dressing attenant et une avec salle d'eau attenant, WC indépendant, séchoir et loggia,

Au niveau R+10 : dégagement, chambre avec salle de bains attenant, et loggia.

Et les quatre cent soixante-dix-neuf /dix millièmes (479 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-douze /dix millièmes (492 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les six cent soixante et un /dix millièmes (661 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro trente et un (31)

Un garage situé au niveau R-1 portant le numéro 1.

Et les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cent trois (103)

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 10.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante (140)

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 58.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes générales.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION — REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuel LAGUARIGUE de SURVILLIERS, notaire à LE LAMENTIN, le 9 octobre 2019, publié le 08 novembre 2019 sous les références 9724P31 2019P5282.

Plus amplement désigné suivant procès-verbal descriptif dressé par la SCP LESDEMA-LARCHER, Commissaires de justice à FORT DE FRANCE, le 30 juin 2026, joint au présent.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, poursuivent et comportent actuellement avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

5

SERVITUDES

L'adjudicataire 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, et telles qu'indiquées dans l'état hypothécaire.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

LIBRES

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble désigné appartient à
pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître
LAGUARIGUE de SURVILLIERS, notaire à LE LAMENTIN, en date du 06
décembre 2019, publié au Service de la publicité foncière de FORT DE FRANCE
le 31 décembre 2019, refs 9724P31 2019P6290.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la publicité foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

MISES A PRIX :

LOT N°1 (lot de copropriété N°22, N°56, N°113 & N°135) :

Un appartement de type 3 situé au niveau R+6 du bâtiment A, porte en face à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant : séjour, cuisine, 2 chambres dont une avec dressing, salle de bains, wc indépendant, dégagement, séchoir, balcons et loggia. Et les 290/10000èmes des parties communes générales. Et les 298/10000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A. Et les 356/10000èmes des charges d'ascenseur.

Une cave située au R-1 portant le N°20. Et les 2/10000èmes des parties communes générales. Et les 2/10000èmes) des parties communes spéciales au Bâtiment A. Et les 1/10000èmes des charges d'ascenseur.

Un emplacement de parking extérieur portant le N°29. Et les 5/10000èmes) des parties communes générales.

Un emplacement de parking extérieur portant le N°53 ; Et les 5/10000èmes des parties communes générales.

250 000,00 €

(DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

**AVEC FACULTÉ DE BAISSÉ DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE
CARENCE D'ENCHÈRES**

(outre les frais de poursuites payables en sus y compris TVA)

LOT N°2 (lot de copropriété N°30, N°31, N°103 & N°140) :

Un appartement en duplex de type T4 situé au niveau R+9 et R+10 du bâtiment C, porte à droite du couloir de droite en sortant de l'ascenseur, comprenant : - Au niveau R+9 : séjour-cuisine, cellier, dégagement, 2 chambres dont une avec salle de bains et dressing attenante et une avec salle d'eau attenante, wc indépendant, séchoir et loggia. Au niveau R+10 : dégagement, chambre avec salle de bains attenante, et loggia. Et les 479/10000èmes des parties communes générales. Et les 492/10000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment C. Et les 661/10000èmes des charges d'ascenseur.

Un garage situé au R-1 portant le N°1. Et les 18/10000èmes des parties communes générales. Et les 19/10000èmes) des parties communes spéciales au Bâtiment. Et les 14/10000èmes des charges d'ascenseur.

Un emplacement de parking extérieur portant le N°10. Et les 5/10000èmes des parties communes générales.

Un emplacement de parking extérieur portant le N°58. Et les 5/10000èmes des parties communes générales.

370 000,00 €

(TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS)

**AVEC FACULTÉ DE BAISSÉ DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE
CARENCE D'ENCHÈRES**

(outre les frais de poursuites payables en sus, y compris TVA)

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges et des conditions de la vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le requérant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

▪ Etat parasitaire - Termites

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précise que par arrêté préfectoral n° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire **est annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente**

▪ Etat des risques naturels et technologiques

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques sera adressée ultérieurement

▪ Diagnostic sur l'installation électrique

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et est annexé au présent cahier.

▪ Certificat de surface privative

Un certificat de surface privative est annexé ultérieurement.

CLAUSE SPÉCIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTÉRÊTS :

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^e, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats et huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

DISPOSITIONS FISCALES

1- Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du code général des impôts) ou à la TVA (article 257 du code général des impôts).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.
- b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – Représentation fiscale du vendeur

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accréditée.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 12/05/2026

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9724101110

SF2623617869

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 972

Commune : 209

FORT DE FRANCE

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
W	0681			POINTE DES GRIVES	0ha24a45ca					
W	0719			POINTE DES GRIVES	0ha12a26ca					
W	0723			POINTE DES GRIVES	0ha05a55ca					
W	0681			POINTE DES GRIVES	0ha24a45ca					
W	0719			POINTE DES GRIVES	0ha12a26ca					
W	0723			POINTE DES GRIVES	0ha05a55ca					
W	0681	001	22	290/10000						
W	0681	001	30	480/10000						
W	0681	001	31	18/10000						
W	0681	001	56	2/10000						
W	0681	001	103	5/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 972				Commune : 209			FORT DE FRANCE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
W	0681	001	113	5/10000						
W	0681	001	135	5/10000						
W	0681	001	140	5/10000						



ANNEE DE MAJ 2023	DEP DIR 97 2	COM 209 FORT DE FRANCE	TRES 212	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL +34390
-------------------	--------------	------------------------	----------	---------------------	------------------------

PROPRIETES BATIES																					
DESIGNATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL											
AN SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF LOC	NAT CAT	RC COM IMPOSABLE	CGILL EXO	NAT RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO OM	TX COEF	RC TEOM
21	W 681		5681 F	MOI LAMINAIRE	3000	A 01	06	00022	0360576 T 209A		C	H AP	AP S	3078	C ND	24	24	3078/100,00		P	3078
											C	H AP			GC ND	24	24	3078/100,00			
											C	H AP			TS ND	24	24	3078/100,00			
21	W 681		5681 F	MOI LAMINAIRE	3000	C 01	09	00020	0360584 V 209A		C	H AP	AP S	4406	C ND	24	24	4406/100,00		P	4406
											C	H AP			GC ND	24	24	4406/100,00			
											C	H AP			TS ND	24	24	4406/100,00			
21	W 681		5681 F	MOI LAMINAIRE	3000	CV 01	81	00056	0360611 T 209A		C	H CV	CV A	38	C ND	24	24	38/100,00		P	38
											C	H CV			GC ND	24	24	38/100,00			
											C	H CV			TS ND	24	24	38/100,00			
21	W 681		5681 F	MOI LAMINAIRE	3000	G 01	81	00031	0360586 L 209A		C	H GA	GA A	175	C ND	24	24	175/100,00		P	175
											C	H GA			GC ND	24	24	175/100,00			
											C	H GA			TS ND	24	24	175/100,00			
21	W 681		5681 F	MOI LAMINAIRE	3000	P 01	00	00103	0360621 L 209A		C	H PK	PK D	61	C ND	24	24	61/100,00		P	61
											C	H PK			GC ND	24	24	61/100,00			
											C	H PK			TS ND	24	24	61/100,00			
21	W 681		5681 F	MOI LAMINAIRE	3000	P 01	00	00113	0360631 E 209A		C	H PK	PK D	61	C ND	24	24	61/100,00		P	61
											C	H PK			GC ND	24	24	61/100,00			
											C	H PK			TS ND	24	24	61/100,00			
21	W 681		5681 F	MOI LAMINAIRE	3000	P 01	00	00135	0360633 H 209A		C	H PK	PK D	61	C ND	24	24	61/100,00		P	61
											C	H PK			GC ND	24	24	61/100,00			
											C	H PK			TS ND	24	24	61/100,00			
21	W 681		5681 F	MOI LAMINAIRE	3000	P 01	00	00140	0360638 L 209A		C	H PK	PK D	61	C ND	24	24	61/100,00		P	61
											C	H PK			GC ND	24	24	61/100,00			
											C	H PK			TS ND	24	24	61/100,00			

76

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO
COMMUNAL +34390

PROPRIÉTÉS BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS

IDENTIFICATION DU LOCAL

EVALUATION DU LOCAL

AN	SEC	N°	C	N°	ADRESSE	CODE	BAT	ENT	NIV	N°	N°	S	M	AF	NAT	RC	COM	COIL	NAT	AN	AN	FRACTION	%	TX	RC
PLAN	PART	VOIRIE				RIVOLI				FORTE	INVAR	TAR	EVAL	LOC	CAT	IMPOSABLE		EXO	RET	DIER	RC	EXO	EXONOM	COEF	TEOM

7941 EUR

REV IMPOSABLE COM 7941 EUR

REXO

COM

R IMP

0 EUR

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS

EVALUATION

AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	S TAR	SUF GR	GRSS CL	NAT CULT	CONTENANCE CA	HA	REVENU CADASTRAL	COLL.	NAT EXO	AN RET	FRACTION EXO	BC	% EXO	TC	Feuille
----	---------	------------	--------------	---------	----------------	----------------	----------	-----------	------------	-------------	------------------	----	---------------------	-------	------------	-----------	-----------------	----	----------	----	---------

REXO

REXO

0 EUR

HA A CA

REV IMPOSABLE

0 EUR

COM

R IMP

0 EUR

TAXE AD

R IMP

0 EUR

MAJ TC

0 EUR

0 EUR

77

Département :
MARTINIQUE

Commune :
FORT DE FRANCE

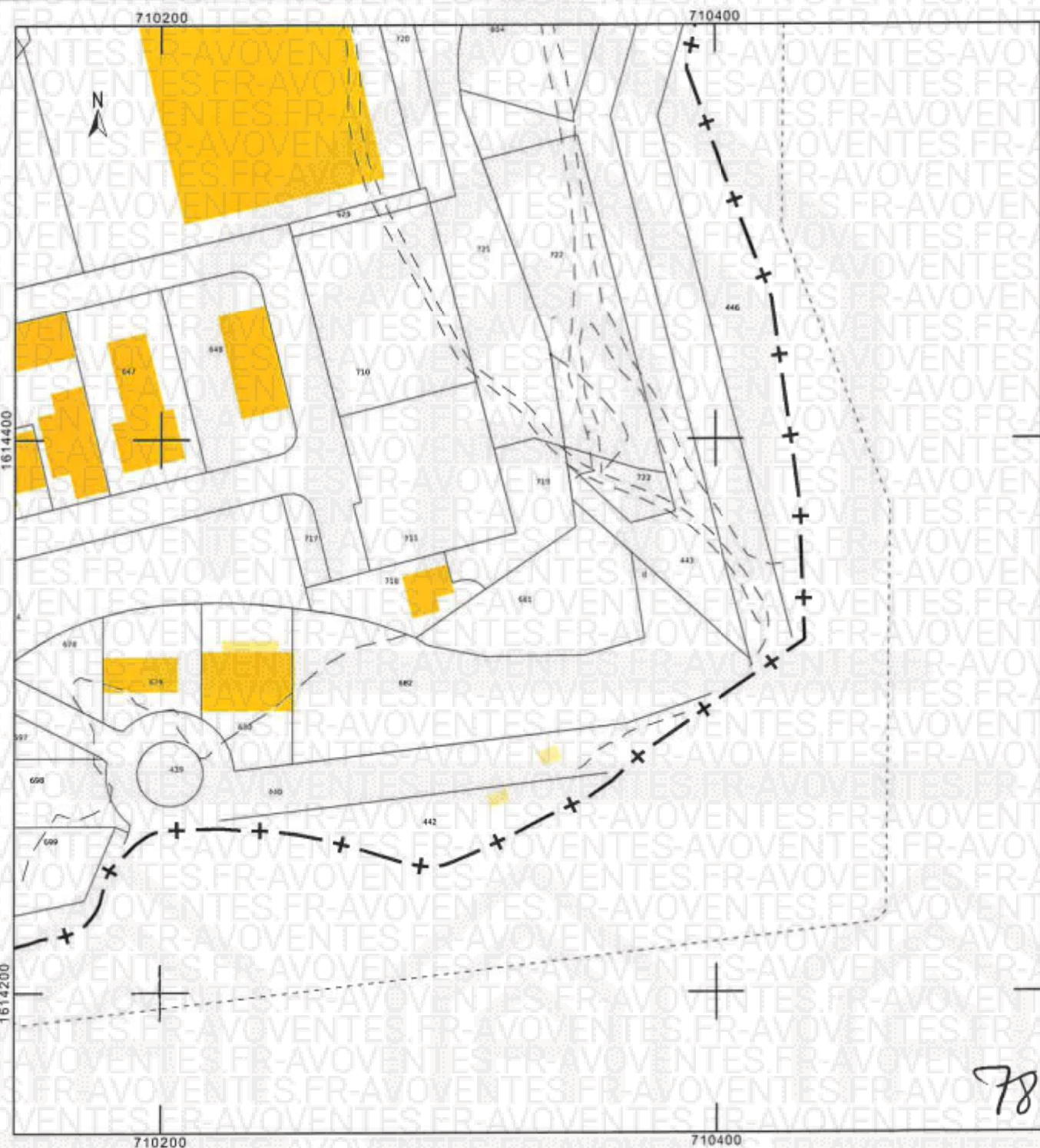
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC De la Martinique
Hôtel des Finances Route de Cluny
SCHOELCHER 97261
97261 FORT DE FRANCE CEDEX
tél. 0596595598 -fax
ptgc.fort-de-france@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**Conseil
National**
des Barreaux

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 par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

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 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance 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 fixés 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 et qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2^o, 3^o ou 4^o ci-dessous rappelés :

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

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

4^o 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^o du Code civil.

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

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses 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 Président 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 A PRIX - ENCHÈRES

L'adjudication aura lieu **EN DEUX LOTS**, à l'audience du **Juge de l'exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de FORT DE FRANCE**, sur la mise à prix ci-après, savoir :

LOT N°1 : (lot de copropriété N°22, 56, 113, 135)

**MISE A PRIX : 250 000,00 euros
(DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**

**AVEC FACULTÉ DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIÉ EN CAS DE CARENCE
D'ENCHÈRES.
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

LOT N°2 : (lot de copropriété N°30, 31, 103 & 140)

**MISE A PRIX : 370 000,00 euros
(TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS)**

**AVEC FACULTÉ DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIÉ EN CAS DE CARENCE
D'ENCHÈRES.
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Il est rappelé qu'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.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au **Barreau de FORT DE FRANCE**, contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable, ou un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3.000 euros.

FAIT A FORT DE FRANCE, le