

DATE DU DEPOT : _____

NUMERO DU DEPOT : _____

COPIE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles [REDACTED] adjudgées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS**, séant dite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.



EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A ARGENTON SUR CREUSE (36200- Indre) 13 rue Gambetta

UN IMMEUBLE d'une superficie totale de 206,30 m² comprenant une partie commerciale au rez-de-chaussée et une partie habitation aux 1^{er} et 2^{èmes} étages.

Combles.

Cour – jardin – dépendances.

Les lieux sont inoccupés et fortement encombrés.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La [REDACTED] mandataires judiciaires inscrits sur la liste

[REDACTED] agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la Société Civile Immobilière dénommée « [REDACTED] » (anciennement dénommée [REDACTED] dont

[REDACTED] SIREN [REDACTED], ayant pour activité : Acquisition gestion et

14 rue [REDACTED]

administration de tous biens immobiliers représentée par Maître Pascal HOTTE, Administrateur Provisoire – 26 rue Bénard – 75014 PARIS-.

Désignée à cette fonction par jugement rendu le **27 JUIN 2024** par le Tribunal Judiciaire de PARIS.

Ayant pour Avocat la SASU ETHIC ALL – ERIC ASSOULINE représentée par Maître Éric ASSOULINE, Avocat au Barreau de Paris, demeurant 15 Boulevard [REDACTED] Lenoir – 75011 PARIS ;

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance du Tribunal Judiciaire de PARIS, rendue sur requête par Monsieur Benjamin BLANCHET Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la société dénommée « [REDACTED] » en date du 7 avril 2026 publiée au Service de la Publicité Foncière de l'Indre, le **29 mai 2026, volume 2026 S, N°13**

Dont le texte est ci-après annexé :

2^e 106 [Signature]

ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE

1/3 Proc collectives

N° RG 24/06705
N° Portalis
352J-W-B71-C46EV

Nous, **Benjamin BLANCHET**, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la Société Civile Immobilière [redacted] (anciennement SCI [redacted]) dont le siège social est [redacted] - inscrite au registre du commerce de PARIS sous le N° SIREN [redacted] ayant pour activité : Acquisition gestion et administration de tous biens immobiliers représentée par Maître Pascal HOTTE, Administrateur Provisoire, demeurant 4 rue de Châtillon 75014 PARIS, assisté de Guylaine BRIVAL, Greffier,

Etant précisé qu'aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale [redacted]

- Transférer le siège au [redacted]
- Changer le dénom [redacted]

Vu la requête aux fins de détermination des modalités de vente des biens sis à ARGENTON-SUR-CREUSE (36200- Indre) 13 rue Gambetta appartenant à la Société [redacted] » anciennement SCI [redacted] prise en la personne de Maître [redacted] présentée par [redacted] et les motifs qui y sont exposés,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants, R642-22 et suivants et de l'article R642-29 du Code de Commerce,

Vu les dispositions des articles R322-30 à R322-38 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Vu l'évaluation de l'agence l'IMMOBILIERE GUIGNARD à hauteur de 56.000 €,

Vu les inscriptions d'hypothèques grevant lesdits biens :

- Un privilège de prêteur de deniers publié le 19 janvier 2004, volume 2004 V, N°150, au profit du [redacted] pour sûreté de la somme de 129.453 € en principal outre 19.417,95 € au titre des accessoires, valable jusqu'au 27 juin 2026

3^e rôle
JTB

- Une hypothèque conventionnelle publiée le 5 mars 2012, volume 2012 V, N°522 au profit de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE CHATEAUROUX pour sûreté de la somme de 147.720 € outre 29.544 € au titre des accessoires, valable jusqu'au 15 janvier 2033
- Une hypothèque légale publiée le 7 juin 2017, volume 2017 V, N°896, au profit du [REDACTED] pour un montant en principal de 2.710 € variable jusqu'au 18 mai 2027
- Une hypothèque légale publiée le 7 mai 2018, volume 2018 V, N°759, au profit du [REDACTED] pour un montant en principal de 1.540 € variable jusqu'au 23 avril 2028

Attendu que dans le cadre des opérations de liquidation judiciaire, la requérante a pour mission de réaliser les actifs dépendant du patrimoine de l'entreprise aux fins notamment de préserver et reconstituer le gage commun des créanciers,

Attendu que la période est favorable aux cessions par adjudication judiciaire qui permettent d'obtenir de très bons résultats de cession, si bien qu'il suggère d'ordonner la vente par adjudication judiciaire des biens immobiliers en cause afin de permettre une cession rapide des actifs et suggère l'adjudication en un lot de vente sur la mise à prix de 40.000 € avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers sur la mise à prix d'origine en cas de carence d'enchères,

Attendu qu'il est d'usage, pour fixer la mise à prix de « décoter » l'estimation afin d'optimiser le mécanisme des enchères,

Attendu que le temps du process d'adjudication judiciaire sera également employé à poursuivre la recherche d'un candidat qui pourrait acheter dans de bonnes conditions en gré à gré afin d'optimiser les conditions de cession,

Attendu qu'en conséquence ce mode de cession constitue une voie sérieuse, efficace et adaptée à la situation actuelle,

Vu l'audience du 24 mars 2026,

EN CONSEQUENCE,

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

ORDONNONS la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières EN UN LOT D'ENCHERES par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS par le ministère de la SASU ETHIC ALL – ERIC ASSOLINE

liquidateur judiciaire de la société « [REDACTED] »
(anciennement [REDACTED] des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

UNE PROPRIETE BATIE située à ARGENTON-SUR-CREUSE (36200-Indre) 13 rue Gambetta cadastrée section AC 394 pour une contenance de 5 a 75 ca

Signature

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation, comprenant :

- Jardin derrière et dépendances

Que ces biens appartiennent à la Société [REDACTED]
(anciennement [REDACTED] aux termes d'un acte de vente reçu par Maître
JAMET, Notaire à CHATEAUROUX en date du 27 décembre 2003 publié au
Service de la Publicité Foncière de CHATEAUROUX le 19 janvier 2004,
volume 2004 P, N°571.

- 1 annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans un journal à audience régionale
- 2 annonces sur Internet :
 - o Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires,
 - o LICITOR.

DISONS que la prise en la personne de Maître
 ès qualité ou son délégataire, procédera à la distribution du prix de l'adjudication
 et que ses frais et honoraires, ainsi que ses émoluments selon le barème de la
 procédure d'ordre, employés en frais privilégiés de distribution du prix ou
 réglés conformément aux dispositions de l'article R 663-30 du Code de
 Commerce.

DISONS que l'huissier territorialement compétent choisi par le Liquidateur aura pour mission, conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

- Dresser le procès-verbal de description des biens susvisés,
- Vérifier les conditions d'occupation,
- Faire établir par un technicien tous les diagnostics nécessaires à la vente,

5^e 106

- Faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant une durée d'une heure.

Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté.

DISONS que la présente ordonnance devra, conformément aux dispositions de l'article R 642-23 du Code de Commerce être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à :

✓ **A l'Administrateur Provisoire** : Maître HOTTE Pascal, Administrateur judiciaire, 4 rue de Châtillon 75014 Paris

✓ **Aux créanciers inscrits à domicile élu**, sous toutes réserves et notamment quant à la validité des inscriptions publiées et de la créance déclarée si elle n'a pas déjà été définitivement admise :

• LE [REDACTED] dont le siège social est à [REDACTED] ayant domicile élu en l'étude de la SARL LACAILLE -BOXBERGER - Notaires à CHATEAUROUX (36000) 12 avenue des Marins

• LE [REDACTED] - Centre [REDACTED]

15 Boulevard [REDACTED] Lenoir- 75011 PARIS

ET CE SERA JUSTICE.

Fait à PARIS le 7 avril 2026

LE GREFFIER

Guylaine BRIVAL

LE JUGE COMMISSAIRE

Benjamin BLANCHET

6^e rôle

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS

IMMOBILIERS MIS EN VENTE

D'après le titre de propriété

UNE PROPRIETE BATIE située à ARGENTON-SUR-CREUSE (36200- Indre) 13 rue Gambetta cadastrée section AC 394 pour une contenance de 5 a 75 ca

Ladite propriété consistant en :

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un magasin, un arrière-magasin, dépendances
- Au premier étage : salon, cuisine, séjour et une pièce noire
- Au deuxième étage : trois chambres, grenier

Jardin derrière et dépendances

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeuble par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Observation étant ici faite : Qu'afin de compléter la désignation des biens présentement mis en vente, un procès-verbal de description a été dressé par Maître Marien MALET, Membre de la SELAS HUIS-ALLIANCE CENTRE, Commissaires de Justice à CHATEAUROUX (36000)- 53 bis rue Ledru Rollin en date du 1^{er} juin 2026 et est annexé au présent cahier des conditions de vente

Il ressort dudit procès-verbal de description que la désignation des biens présentement mis en vente est la suivante :

UN IMMEUBLE d'une superficie totale de 206,30 m²
comprenant :

Partie commerciale

Au rez-de-chaussée : un accès aux combles – un magasin-bureau 1- chaufferie- bureau 2 – dégagement- wc.

 7^e 106

Partie habitation

Au premier étage : Entrée/cage d'escalier- palier - 4 pièces –
dégagement- wc- cuisine- salle de bains

Au deuxième étage : palier- salle de jeux – 2 chambres- salle
de bains avec wc

Cour et/ou jardin - dépendances

Les lieux sont inoccupés et fortement encombrés.

ferrari[©]
publicité

ff 8106

ORIGINE DE PROPRIETE

EN LA PERSONNE DE LA SOCIETE DENOMMEE «

» (anciennement dénommée

:

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société dénommée la Société Civile Immobilière dénommée « » (anciennement dénommée dont le siège social est - inscrite au registre du commerce de PARIS sous le N° SIREN

Pour les avoir acquis de :

Madame épouse
séparée de biens de Monsieur née le
à

aux termes d'un acte de vente reçu par Maître JAMET, Notaire à CHATEAUROUX en date du **27 décembre 2003** publié au Service de la Publicité Foncière de CHATEAUROUX 1 le **19 janvier 2004, volume 2004 P, N°571**.

Moyennant le prix principal de CENT VINGT NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS EUROS (129.453 €) payé comptant et quittancé à l'acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété 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.

g^e rôle

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS
IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de la 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 propriétaires voisins, 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.

 10^e 106

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 la 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 [] 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.

M. 11^{re} rôle

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 Bâtonnier, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat de créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. À 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

À 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.

 12^e 106

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.

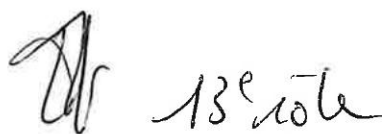
L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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 la quittance 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, majoré de la TVA applicable.

Il en 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 poursuites, 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.

À 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.



À 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, lesdites 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 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.

 15^e 106

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 la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

À 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 – IMMEUBLES 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).

 16^e rôle

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 de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004.

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

Article 24- MISE A PRIX

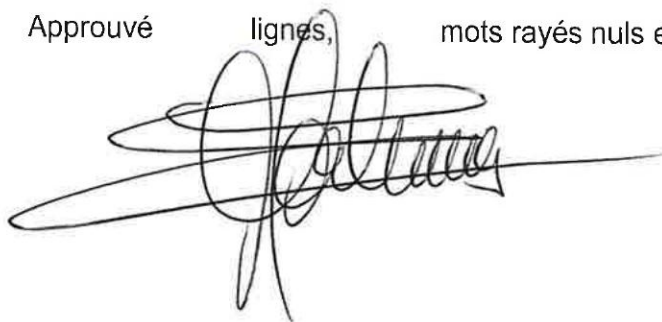
Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ordonnant la vente soit :

QUARANTE MILLE EUROS (40.000 €) avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers sur la mise à prix d'origine en cas de carence d'enchères

FAIT À PARIS, LE 9 juillet 2026.

Par Maître Éric ASSOULINE, avocat poursuivant

Approuvé _____ lignes, _____ mots rayés nuls et _____ renvoi.



17^e 106