

DATE DU DEPOT : _____

NUMERO DU DEPOT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL** 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 MONTLUCON (03100) 42 Avenue de la République et 1 rue du Capitaine Segon

UN IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL ET D'HABITATION
(sans mise en copropriété) comprenant :

Pour le local commercial :

- Au rez-de-chaussée : sas d'entrée, espace accueil, une pièce sécurisée, deux bureaux
- Au premier étage : Quatre bureaux, un sanitaire, une salle de pause

Le tout d'une superficie totale de 173,14 m²

Pour la partie à usage d'habitation : accès par la rue du Capitaine Segond

- Au 2^{ème} étage : **UN APPARTEMENT** de 84,95 m² comprenant 4 pièces principales
- Au 3^{ème} étage : **UN APPARTEMENT** de 78,76 m² comprenant 4 pièces principales

Au sous-sol : chaufferie et trois caves.

Les biens sont inoccupés.

Miole

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La **SELARL** [REDACTED] domiciliée [REDACTED]
[REDACTED], prise en la personne de Maître
[REDACTED], agissant en qualité de
liquidateur judiciaire de la Société [REDACTED] inscrite au
registre du commerce de CRETEIL sous le N° SIREN [REDACTED]

[REDACTED] par location ou autrement de tous immeubles et biens
immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers
pratiquée sous forme d'une SCI, désignée à cette fonction par
jugement du Tribunal de Commerce de CRETEIL le 8 janvier
2025.

Ayant pour Avocat Maître Natacha SODJI, Avocat au Barreau du
Val de Marne demeurant 295 rue du Professeur Milliez – 94500
CHAMPIGNY SUR MARNE.

Laquelle se constitue 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 de Commerce de CRETEIL, rendue sur requête
par Monsieur [REDACTED] Juge Commissaire à la
liquidation judiciaire de la société dénommée « **SCI**
[REDACTED] » en date du 15 avril 2026 publiée au Service
de la Publicité Foncière de l'ALLIER le **4 juin 2026, volume**
2026 S, N°19

Dont le texte est ci-après annexé :

Bole

LIQUIDATION JUDICIAIRE

N°GREFFE: RG N°2024P01086
N° PCL : 2025J00018

JUGE COMMISSAIRE
Monsieur

LIQUIDATEUR JUDICIAIRE
SELARL

- ORDONNANCE -

Nous, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de SCI
inscrite au registre du commerce de CRETEIL sous le N° SIREN
519 dont le siège social est à ayant pour activité :
acquisition, administration, gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens
immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers pratiquée sous forme d'une
SCI, désignée à cette fonction par jugement du Tribunal de Commerce de CRETEIL le 8
janvier 2025.

Vu la requête présentée par la SELARL prise en la personne de Maître
et les motifs qui y sont exposés,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants du Code de Commerce,

Vu les dispositions des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce,

Vu les dispositions 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'audience du 8 AVRIL 2026 en présence de :

- Maître

EN CONSEQUENCE

**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
CRETEIL par le ministère de l'Avocat de la liquidation choisi par la SELARL qui
dressera le cahier des conditions de vente, des biens et droits immobiliers dépendant de l'actif
de la liquidation judiciaire de la ci-après désignés :

Sur la commune de MONTLUCON (Allier – 03100) 42 avenue de la République et
1 rue du Capitaine Segond

A B

1
Huitième page

3^e 106

UN IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL ET D'HABITATION composé de rez-de-chaussée sur caves, premier et deuxième étage – sans mise en copropriété.

Le tout cadastré section CE 391 lieudit « 1 rue du Capitaine Segond » pour une contenance de 1a 23ca

Tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve.

Que selon le rapport d'expertise du Cabinet DYEUVRE EXPERTISES en date du 19 novembre 2025, la désignation des biens est la suivante :

1. Concernant le local commercial

- Au rez-de-chaussée :

- o Un sas d'entrée
- o Un espace d'accueil
- o Deux bureaux
- o Une réserve (local distributeur)
- o Un dégagement

- Au 1^{er} étage (accessible par un escalier à quart tournant) :

- o Un dégagement
- o Trois bureaux
- o Une salle de réunion
- o Une salle de pause avec kitchenette
- o Un wc

Les locaux sont accessibles depuis l'avenue de la République par une porte vitrée sur châssis métallique à simple battant donnant sur le sas d'entrée, puis par une seconde porte vitrée sur châssis métallique donnant sur l'espace d'accueil.

Outre cet accès, la devanture comprend des parois vitrées et des panneaux pleins sur l'avenue de la République, ainsi qu'une paroi vitrée dans l'angle avec la rue du Capitaine Segond.

Le linéaire de façade total des locaux commerciaux est de 17,7 mètres : 14 mètres sur l'avenue de la République et 3,7 mètres dans l'angle.

Appréciation générale :

- La superficie totale des locaux et leur configuration apparaissent adaptées pour l'exercice d'une activité d'agence bancaire.
- Le linéaire de façade important (17,7 mètres) et la situation en angle permettent au local commercial de jouir d'une très bonne visibilité commerciale.
- Une part significative de l'espace commercial est située au premier étage, non accessible aux personnes à mobilité réduite.
- L'état d'entretien des locaux nécessite la réalisation à court terme de travaux de rénovation et de rafraîchissement.

État d'occupation :

A la date d'effet de ce rapport, le bien est libre de toute occupation.

A.B

A. Tiéle

Que les superficies se décomposent de la manière suivante :

DESIGNATION	SURFACES UTILES
REZ-DE-CHAUSSEE	
Sos d'entrée	12,17 m²
Espace d'accueil	32,24 m²
Bureau 1	10,50 m²
Bureau 2	18,5 m²
Dégagement	6,00 m²
Réserve	13,48 m²
TOTAL RDC	
21,94 m²	
1 ^{er} ETAGE	
Palier	11,43 m²
Bureau 3	0,97 m²
Bureau 4	2,97 m²
Bureau 5	0,70 m²
Salle de réunion	27,72 m²
Salle de pause	8,14 m²
Wc	3,40 m²
TOTAL 1 ^{er} ETAGE	
55,5 m²	
SURFACE UTILE TOTALE	
172,44 m²	

La surface utile totale des locaux expertisés est retenue dans notre analyse à 172,4 m².

2. Concernant l'appartement du 2^{ème} étage

Il s'agit d'un appartement de quatre pièces composé des pièces suivantes :

- Une entrée
- Un séjour avec espace pour un coin cuisine
- Trois chambres
- Une salle de bain avec baignoire
- Un wc indépendant

Etat d'occupation

A la date d'effet de ce rapport, le bien est libre de toute occupation

A.B

Seirole

Notes de l'expert :

- Le logement bénéficie d'un plan fonctionnel permettant un agencement classique.
- En l'absence d'ascenseur, l'accès à l'appartement se fait exclusivement par un escalier. Le logement n'est donc pas accessible aux personnes à mobilité réduite.
- Le chantier de rénovation de l'appartement ayant été interrompu, le bien est inhabitable en l'état et nécessite la réalisation de travaux avant toute possibilité d'emménagement.

3. Concernant l'appartement du 3^{ème} étage

Il s'agit d'un appartement de quatre pièces composé des pièces suivantes :

- Une entrée
- Un séjour avec espace pour un coin cuisine
- Trois chambres
- Une salle de bain avec baignoire et douche
- Un wc indépendant

État d'occupation :

A la date d'effet de ce rapport, le bien est libre de toute occupation.

Notes de l'expert :

- Le logement bénéficie d'un plan fonctionnel permettant un agencement classique.
- En l'absence d'ascenseur, l'accès à l'appartement se fait exclusivement par un escalier. Le logement n'est donc pas accessible aux personnes à mobilité réduite.
- Le chantier de rénovation de l'appartement ayant été interrompu, le bien est inhabitable en l'état et nécessite la réalisation de travaux avant toute possibilité d'emménagement.

DESIGNATION	SURFACE HABITABLE
Appartement au 2 ^{ème} étage	91 m²
Appartement au 3 ^{ème} étage	90 m²

SUR LA MISE A PRIX DE : CENT MILLE EUROS (100.000 €) AVEC FACULTE DE BAISSÉ D'UN QUART PUIS D'UN TIERS SUR LA MISE A PRIX D'ORIGINE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

Que ces biens appartiennent à la [REDACTED] aux termes d'un acte de vente reçu par Maître PERRAUD, Notaire associé à CLERMONT-FERRAND en date du 4 novembre 2021 publié au Service de la Publicité de MOULINS le 1^{er} décembre 2021, volume 2021 P, N°6232 moyennant le prix principal de 185.000 €

AUTORISONS la SELARL FIDES prise en la personne de Maître Céline PERDRIEL VAISSIERE, ès qualité à faire faire, outre l'insertion légale

- 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.

A.B

62106

DISONS que la SELARL [redacted] prise en la personne de Maître [redacted] [redacted] ès qualité, sera autorisé à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation.

DISONS que la SELARL [redacted] prise en la personne de Maître [redacted] ès qualité, ou son délégataire, procèdera à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront 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 les honoraires de l'avocat poursuivant, avocat de la liquidation, dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation du bien entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2377-1° du Code Civil.

DISONS que le Commissaire de Justice territorialement compétent choisi par le liquidateur judiciaire 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 éventuels diagnostics nécessaires à la vente,
- Faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant une durée d'une heure.

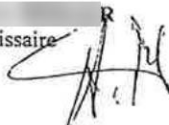
Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté.

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 :

- La SELARL [redacted] - prise en la personne de Maître [redacted] Mandataire Judiciaire -
- LA [redacted] représentée par son gérant Monsieur [redacted] demeurant [redacted]
- LE CIC LYONNAISE DE BANQUE dont le siège est à LYON 1^{er} arrondissement, 8 rue de la République ayant domicile élu en l'Etude de la SELAS BAS, Notaire à CHAVILLE (92370) 11 place du Marché
- LE TRESOR PUBLIC - SIP DE MONTLUCON - Quai Forey- 03100 MONTLUCON ayant domicile élu dans les bureaux du TRESOR PUBLIC - SIP DE MONTLUCON - Quai Forey - 03100 MONTLUCON
- Maître Eric ASSOULINE, avocat -15 Boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS

Fait à CRETEIL, le 15.04.2026.

Monsieur [redacted]
Juge Commissaire



de quelle
Classe Cteps
rmt

7^e rôle

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS

IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Désignation selon le titre de propriété :

Sur la commune de **MONTLUCON (Allier – 03100) 42 avenue de la République et 1 rue du Capitaine Segond**

UN IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL ET D'HABITATION composé de rez-de-chaussée sur caves, premier et deuxième étage – sans mise en copropriété.

Le tout cadastré section CE 391 lieudit « 1 rue du Capitaine Segond » pour une contenance de 1a 23ca

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune 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 Timothée BRILLON, Membre de la SCP BRILLON Timothée – CHEBANCE Michèle, Commissaires de Justice Associés à MOULINS (03006) 30 Boulevard Ledru Rollin en date du 17 juin 2026 et est annexé au présent cahier des conditions de vente

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

UN IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL ET D'HABITATION (sans mise en copropriété) comprenant :

Pour le local commercial :

- Au rez-de-chaussée : sas d'entrée, espace accueil, une pièce sécurisée, deux bureaux
- Au premier étage : Quatre bureaux, un sanitaire, une salle de pause

Le tout d'une superficie totale de 173,14 m²

Pour la partie à usage d'habitation : accès par la rue du Capitaine Segond

- Au 2^{ème} étage : **UN APPARTEMENT** de 84,95 m² comprenant 4 pièces principales
- Au 3^{ème} étage : **UN APPARTEMENT** de 78,76 m² comprenant 4 pièces principales

Au sous-sol : chaufferie et trois caves.

8^e rôle

Etant précisé qu'il est également stipulé au titre de propriété ce qui suit :

Le terrain est situé dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain valant Site Patrimonial Remarquable.

Le Notaire Soussigné rappelle les dispositions de l'article L 632-1 du Code du patrimoine qui dispose ainsi :

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

g^e rôle

ORIGINE DE PROPRIETE

EN LA PERSONNE DE LA [REDACTED]

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la [REDACTED]

Pour les avoir acquis de :

La [REDACTED] Société Coopérative de banque à forme anonyme et capital variable dont le siège social est à [REDACTED] inscrite au registre du commerce de LYON sous le N° SIREN [REDACTED]

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître PERRAUD, Notaire associé à CLERMONT-FERRAND en date du **4 novembre 2021** publié au Service de la Publicité de MOULINS le **1^{er} décembre 2021, volume 2021 P, N°6232**

Moyennant le prix principal de CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (185.000 €) 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.

Adriole

**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 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.

M. rôle

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 seront 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.

12^e 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 seront 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

13^e rôle

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 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

Article

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.

15^e 10 16

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.

16/10/16

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 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.

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

H. Siob

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 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 :

CENT MILLE EUROS (100.000 €) 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 A CRETEIL, LE

Par Maître Natacha SODJI , avocat poursuivant

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvoi.

18^e Liole