DATE DU DEPOT :_____

COPIE

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 BOBIGNY,** séant dite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

ferrari publicité ©

EN LA FORME PRESCRIPTE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

Commun[redacted]

27 à 35 avenue Henri Barbusse,
et plus précisément 31 avenue Henri Barbusse

Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Les Peupliers »

Dans le bâtiment B

Au 4ème étage , UN APPARTEMENT de 54,15 m², comprenant : entrée, WC, salle de bains, cuisine, salle de séjour, balcon, 2 chambres.

Au sous-sol, UNE CAVE portant le n° 20,

En extérieur, **UN BOX** portant le N°21.

Les biens sont occupés

1 et 10 le

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SELARL FIDES, dont le siège social est [redacted] agissant en qualité de Mandataire au Rétablissement Personnel avec liquidation judiciaire de **Madame** [redacted] née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant 31 avenue Henri Barbusse – Bat. B – Etg. 4 – Log. [redacted] désignée à cette fonction par jugement du Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 30 novembre 2021.

Ayant pour Avocat **la SCPA GARLIN BOUST MAHI** représentée par **Maître Nathalie GARLIN**, avocat au barreau de Seine Saint Denis demeurant **7 rue Roger Salengro- 93700 DRANCY** – Tél : 01.48.30.31.31 **PALAIS BOBIGNY 192**

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

**

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu et pour l'exécution d'un jugement du Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 21 mai 2026, publié au Service de la Publicité Foncière de la SEINE-SAINT-DENIS **le 6 octobre 2026 – Volume 2026 S n° 369.**

Dont le texte est ci-après annexé :

2 pièce

ferrari publicité

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
BOBIGNY
Immeuble l'Européen - Hall A
1 Promenade Jean Rostand

7ème Etage

93009 BOBIGNY CEDEX
☎ : 01.48.96.11.10

Référence à Rappeler dans toute correspondance
Service Surendettement et PRP
RG N° 11-18-002969

JUGEMENT

Minute : 26/385

Du : 21/05/2026

Madame [redacted] (débitrice)

C/

[redacted]

GROSSE DELIVREE
Le 03/06/2026
à toutes les parties
par LRAR + Copies à
le LEMAISTRE-BONNEMAY
le PERDRIEL-VAISSIERE
Céline
le LS

JUGEMENT

Le jugement suivant a été rendu au nom du peuple français et mis à disposition au greffe du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY le 21 Mai 2026

Par Madame Isabelle LIAUZU, Juge des contentieux de la protection, assistée de Madame Huguette LEZIN-BOURGEOIS, Greffier ;

Après débats à l'audience publique du 9 avril 2026, tenue sous la présidence de Madame Isabelle LIAUZU, Juge des contentieux de la protection, assistée de Madame Huguette LEZIN-BOURGEOIS, Greffier audiencier ;

Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

ENTRE :

DEMANDERESSE :

Madame [redacted]
née le [redacted]
Résidence les peupliers - 31, avenue Henri Barbusse
Bat B - etg 4 - logt 41 - 93140 BONDY,

comparante en personne,
en présence de Mme [redacted] - Sa fille

ET :

DÉFENDEURS :

[redacted]

Représenté par Me LEMAISTRE-BONNEMAY,
Avocat du barreau de Paris

3ème

ferrari © publicité

ferrari©
publicité

FAITS ET PROCÉDURE

Par jugement du 1er décembre 2020, le juge des contentieux de la protection de Bobigny a ouvert la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire de Madame [redacted]

Par jugement du 30 novembre 2021, le juge des contentieux de la protection de Bobigny a ordonné la liquidation du patrimoine de Madame [redacted] et désigné Maître Céline PERDRIEL-VAISSIERE SELARL FIDES en qualité de liquidateur.

Par requête parvenue au greffe de la juridiction le 18 juillet 2024, Maître PERDRIEL-VAISSIERE demande que le prix de vente minimum du bien immobilier de Madame [redacted] situé 27 à 35, avenue Henri Barbusse à BONDY 93140 soit fixé au prix minimum de 100 000,00 euros net vendeur.

Par courrier parvenu au greffe de la juridiction le 29 août 2024, Madame [redacted] conteste le prix minimum proposé par le liquidateur et demande une évaluation de son bien par expert.

Compte tenu de ces difficultés, la débitrice et les créanciers ont été convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par les soins du greffe de la juridiction à l'audience du 9 avril 2026 afin qu'il puisse être débattu contradictoirement, Madame [redacted] étant invitée à produire tous justificatifs (estimations par agents immobiliers ou par notaire) de la valeur actuelle de son bien.

Par requête parvenue au greffe de la juridiction le 27 mars 2026, postérieurement à l'envoi des convocations, Maître PERDRIEL-VAISSIERE ayant constitué avocat en la personne de la SCP GARLIN BOUST MAHI représentée par Maître Nathalie GARLIN, cette constitution emportant élection de domicile à l'adresse de son cabinet situé 7, rue Roger Salengro 93700 DRANCY, demande l'autorisation de poursuivre par voie d'adjudication, la vente du bien immobilier de Madame [redacted], avec mise à prix fixée à la somme de 100 000 euros, avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers en cas de carence d'enchères et que le juge détermine les conditions essentielles de la vente et les modalités de visite.

Lors de l'audience, Madame [redacted] et le syndicat des copropriétaires du 27 à 35, avenue Henri Barbusse à BONDY 93140, seul créancier comparant, ont été informés de cette requête et de ce qu'un courrier serait adressé à la débitrice et aux créanciers pour qu'ils présentent leurs observations sur cette requête.

Madame [redacted] accompagnée de sa fille [redacted] indique qu'elle a réglé les charges de copropriété pour les années 2024 et 2025 et a commencé à régler les charges 2026.
Elle précise qu'elle souhaiterait garder son logement faisant valoir que sa fille se propose de l'aider à régler ses dettes et ajoute qu'elle a fait une demande de logement social qu'elle renouvelle chaque année et qu'il lui a été conseillé par le service social d'appeler le 115 si elle se trouvait à la rue.
Elle soutient qu'elle a créé une activité de création de vêtement et recherche un emploi.

Madame [redacted] indique qu'elle vit chez sa mère et qu'elle est en mesure de l'aider à solder ses dettes, faisant valoir qu'elle a environ 30 000 euros d'épargne, est en recherche d'emploi et escompte un salaire de l'ordre de 2 300 euros par mois et ajoute que, si elle bénéficie d'un contrat de travail à durée indéterminée, elle pourra solliciter un prêt.
Elle précise qu'elle est en mesure de verser une contribution mensuelle de 1 000 euros à sa mère pour l'apurement des dettes.

5e isole

Le syndicat des copropriétaires indique que la dette de charges est de l'ordre de 17 000 euros actuellement.
Il s'oppose à la demande de Madame [redacted] et sollicite la vente forcée du bien.

La décision sur la demande de Madame [redacted] et sur la requête du liquidateur a été mise en délibéré au 21 mai 2026.

Par courrier du 19 avril 2026, auquel était jointe la requête du liquidateur, la débitrice et les créanciers ont été appelés à formuler leurs observations sur cette requête au plus tard le 11 mai 2026.

Par message du 4 mai 2026, le syndicat des copropriétaires confirme être d'accord sur le montant de la mise à prix proposée par le liquidateur et s'oppose à l'intervention de deux avocats sollicitée par le liquidateur, soutenant que la procédure de vente forcée nécessite l'intervention d'un seul avocat.

Les autres créanciers n'ont pas fait parvenir d'observations.

Par message du 11 mai 2026, Madame [redacted] réitère ses demandes formées à l'audience et joint un courrier de sa fille aux termes duquel elle s'engage à régler 1 000 euros par mois à compter du mois de juin 2026 et dispose d'une épargne de 20 000 euros qu'elle peut mobiliser, ainsi que deux attestations relatives aux soldes des comptes de dépôt de celle-ci et divers échanges de courriels relatifs à ses recherches d'emploi.

MOTIFS

*sur les demandes de Madame [redacted]

Madame [redacted] demande qu'un plan de redressement lui permettant de conserver son logement soit mis en oeuvre;

Selon l'article L. 742-24 du code de la consommation, à titre exceptionnel, s'il estime que la liquidation judiciaire peut être évitée, le juge établit, le cas échéant sur proposition du mandataire, un plan comportant les mesures mentionnées aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7;

Selon l'article L. 724-25, le juge fixe la durée du plan, qui peut excéder sept ans lorsque les mesures qu'il comporte concernent le remboursement de prêts contractés pour l'achat d'un bien immobilier constituant la résidence principale du débiteur dont elles permettent d'éviter la cession ou lorsqu'elles permettent au débiteur de rembourser la totalité de ses dettes tout en évitant la cession du bien immobilier constituant sa résidence principale;

En l'espèce, les dettes de Madame [redacted] arrêtées par le jugement du 30 novembre 2021, sont de 173 196,22 euros;

Madame [redacted] a pour seules ressources l'allocation spécifique de solidarité de l'ordre de 565 euros par mois;

Ses charges peuvent être évaluées, à minima, comme suit par référence aux pièces produites et aux forfaits retenus par la commission de surendettement pour l'année 2026:

-taxe foncière: 134 euros

-charges de copropriété: 218 euros

-forfait de base: 652 euros

ferari© publicité

-forfait habitation : 145 euros

Total: 1 149 euros

Ainsi, ses charges excèdent largement ses ressources;

Il ne ressort ni des pièces produites, ni des débats qu'un retour à meilleure fortune, par exemple en raison de la reprise d'une activité rémunérée, est prévisible;

Il est constant que sa fille, âgée de 30 ans, vit avec elle;

Bien que le principe d'une contribution de celle-ci aux charges de sa mère soit tout à fait admissible et sa volonté de concourir à l'apurement de ses dettes louable, il convient de relever que Madame n'est pas partie à la procédure de surendettement et ne serait aucunement tenue à l'égard des créanciers dans le cadre d'un plan élaboré sur la base d'une telle contribution;

Au surplus, il n'est pas justifié qu'elle dispose de revenus réguliers et ses perspectives en la matière sont, actuellement, hypothétiques;

Il n'existe donc aucun élément objectif permettant d'estimer que la vente du bien immobilier de Madame peut être évitée étant observé que la procédure a été ouverte il y a plus de cinq années;

Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande de Madame

*sur la requête relative à la vente forcée

Selon l'article R. 742-28 du code de la consommation, " *le juge des contentieux de la protection, à la demande du liquidateur, détermine la mise à prix du bien à vendre, les conditions essentielles de la vente et les modalités de visite. A la demande du liquidateur ou de l'une des parties, il peut aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité de la vente dans les conditions des articles R. 322-37 et R. 322-38 du code des procédures civiles d'exécution. Il précise qu'à défaut d'enchères la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure, dont il fixe le montant. Le jugement comporte, outre les indications mentionnées au premier alinéa, les énonciations exigées aux 1°, 5° et 10° de l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution*";

En l'espèce, le patrimoine de Madame est composé du bien immobilier situé 27 à 35, avenue Henri Barbusse à BONDY 93140;

Il est constant qu'elle souhaite conserver son bien immobilier et les deux estimations par agent immobilier qu'elle produit, mentionnent une valeur entre 150 000 et 160 000 euros ou entre 135 000 et 145 000 euros, soit ne permettant pas l'apurement total du passif;

Il convient de rappeler qu'une offre d'achat pour un prix net vendeur de 100 000 euros n'a pu prospérer compte tenu du positionnement de la débitrice ayant donné lieu à l'audience du 9 avril 2026;

Il ne peut donc être procédé à une vente amiable;

La vente du bien est nécessaire pour permettre le désintéressement, au moins partiel, des créanciers ;

Le liquidateur produit une estimation établie par agence immobilière pour un prix compris entre 90 000 et 100 000 euros;

fenêtre publicité ©

En conséquence de l'ensemble de ce qui précède, il convient de faire droit à la requête présentée par le liquidateur selon les modalités fixées au dispositif, étant précisée que la mise à prix sera fixée à 120 000 euros, compte tenu des diverses estimations produites;

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection statuant en matière de surendettement, en dernier ressort, par jugement réputé contradictoire

Rejette la demande de Madame [redacted] tendant à l'élaboration d'un plan de redressement;

Fixe à 120 000,00 euros, avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers en cas de carence d'enchères, la mise à prix du bien immobilier situé 27 à 35, avenue Henri Barbusse à BONDY 93140 et plus précisément au 31 avenue henri Barbusse constitué des lots de copropriété suivants:

- lot numéro cent cinquante trois (153) de l'état descriptif de division: bâtiment B, au 4ème étage, escalier B, un appartement de 3 pièces principales comprenant entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, water-closets, placards, dégagement, balcon et les 554/100 000 èmes des parties communes générales

-lot numéro cent vingt cinq (125) de l'état descriptif de division: bâtiment B, au sous-sol, escalier B, une cave numéro 20 et les 5/100 000èmes des parties commmunes générales

-lot numéro deux cent soixante neuf (269) de l'état descriptif de division:bâtiment E, au rez-de-chaussée, un box numéro 21 etles 64/100 000èmes des parties communes générales

Constate que la SELARL FIDES prise en la personne de Maître PERDRIEL-VAISSIERE a constitué avocat en la personne de la SCP GARLIN BOUST MAHI représentée par Maître Nathalie GARLIN, cette constitution emportant élection de domicile à l'adresse de son cabinet situé 7, rue Roger Salengro 93700 DRANCY

Autorise la SELARL FIDES prise en la personne de Maître Céline PERDRIEL VAISSIERE à poursuivre, en la forme des ventes sur saisie immobilière et sur le cahier des conditions de la vente qui sera dressé par la SCP GARLIN BOUST MAHI représentée par Maître Nathalie GARLIN la vente de l'immeuble ci-dessus décrit, sur la mise à prix ci-dessus indiquée ;

Dit que cette vente sera effectuée conformément aux dispositions des articles R.742-27 et suivants du code de la consommation;

Autorise la SELARL FIDES prise en la personne de Maître Céline PERDRIEL VAISSIERE à faire paraître, outre l'insertion légale dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble :

-une annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans un journal à audience régionale

-deux annonces sur internet sur les sites suivants : site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires et LICITOR

Rappelle que le présent jugement produit les effets du commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution;

fedati© publicité

Ordonne la publication, à la diligence du liquidateur, du présent jugement au service de la publicité foncière conformément aux dispositions de l'article R. 742-30 du code de la consommation, lequel se substituera au commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

Rappelle qu'à compter de cette publication, tout commandement de saisie immobilière publié antérieurement au présent jugement cessera de produire effet ;

Dit que les modalités de visite du bien seront fixées par le liquidateur ;

Rappelle qu'un commissaire de justice territorialement compétent pourra pénétrer dans les lieux, accompagné d'un représentant d'un organisme spécialisé dans le diagnostic technique, au besoin avec l'assistance d'un serrurier et le concours de la force publique, ou de deux témoins, afin d'établir le dossier diagnostic technique, de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble, de vérifier les conditions d'occupation et, s'il y a lieu, de faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs ;

Dit qu'une copie du présent jugement sera adressée au liquidateur par le greffe par lettre simple ;

Rappelle que le présent jugement est immédiatement exécutoire de plein droit;

Le présent Jugement a été signé par le juge et le greffier;

Le greffier,

Le Juge

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

En conséquence, la République mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis

LE DIRECTEUR JUDICIAIRE DE LA GREFFE

Tribunal Judiciaire de Bobigny

ferrari publicité ©

grîole

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS

IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Les Peupliers », sis à BONDY (93140) – 27 à 35 Avenue Henri Barbusse cadastré section Q 25 pour une contenance de 74a 03ca.

Et plus précisément au 31 Avenue Henri Barbusse

LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE TROIS (153) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Dans le bâtiment B, au quatrième étage, escalier B **UN APPARTEMENT** de 3 pièces principales comprenant : entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, water-closets, placards, dégagement, balcon

Et les 554/100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (125) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Dans le bâtiment B au sous-sol, escalier B, **UNE CAVE** N° 20.

Et les 5/100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE NEUF (269) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée **UN BOX** N°21.

Et les 64/100.000èmes des parties communes générales

Lesdits biens sont occupés .

Tels que lesdits biens existent, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Observation étant ici faite : Afin de compléter lé désignation des biens , un procès-verbal de description des biens a été établi par Maître Louis-Victor LOGER Membre de la SELARL Stanislas HELDT, Stéphane CLAISE, Jacques-Yves LE MAREC, Louis-Victor LOGER, Commissaires de Justice associés à PARIS, en date du 25 septembre 2026 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

10 pièce

ferrari© publicité

OBSERVATIONS

Les biens et droits immobiliers font l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Gaston BREDA, Notaire à BONDY (93), en date du 28 décembre 1979, publié au Service de la Publicité Foncière de SEINE-SAINT-DENIS les 6 février, 26 mars et 7 juillet 1980 – Volume 3631 n° 2.

- D'un Modificatif suivant acte reçu par Maître Gaston BREDA, Notaire à BONDY (93), en date du 12 mars 1980, publié les 2 avril et 7 juillet 1980 – Volume 3707 n° 3, avec constitution d'une servitude de passage grevant le lot n° 101 au profit des lots n° 102 à 271.

- D'un Modificatif suivant acte reçu par Maître GENU, Notaire à BONDY (93), en date du 23 juin 1982, publié le 23 juillet 1982 – Volume 4618 n° 13.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965, portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 art.48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938, intitulé : « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42, sont réputées non écrites.

Un exemplaire de cet acte est annexé au présent cahier des conditions de vente.

11 Pièce

ferrari publicité

ORIGINE DE PROPRIETE

EN LA PERSONNE DE MADAME [redacted]

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à Madame [redacted] née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant 31 avenue Henri Barbusse – Bat. B – Etg. 4 – Log. 41 – 93140 BONDY

Pour les avoir acquis de :

Madame [redacted] née le [redacted] à LYON (69), de nationalité [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre LEOPOLD, Notaire à CHAUMONT (52), en date du 22 juin 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de SEINE-SAINT-DENIS le 5 août 2010 – Volume 2010 P n° 4875

Moyennant le prix principal de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000 €), 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.

ferrari © publicité

12 pièce

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

CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1er – 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.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

ferrari publicité

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.

ferrari© publié

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 créancer 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

15 rôle

ferrari publicité

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

16 rôle

ferrari publicité

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.

17 Viole

ferrari publicité

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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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.

18e ligne

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 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

19 nov 2024

ferrari publicité

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).

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 1er 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 VINGT MILLE EUROS (120.000 €) avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers en cas de carence d'enchères

FAIT À BOBIGNY, LE

Par Maître Nathalie GARLIN, Avocat poursuivant

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvoi.

30/10/16

ferrari publicité