

**VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Affaire : NACC / [REDACTED]

**Audience d'Adjudication du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de
SOISSONS**

du Mardi 19 juillet 2022 à 10 heures

1^{ère} PARTIE –

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SOISSONS, séant au Palais de Justice de ladite ville, 76, rue Saint-Martin à SOISSONS (02200), au plus offrant et dernier enchérisseur,

EN UN LOT :

**COMMUNE BELLEU
(02200)**

Une maison d'habitation, occupée, sise 143 route de Château-Thierry, comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée-salle à manger, salon, débarras, cuisine, arrière-cuisine

À l'étage : palier, combles, salle de bains / WC, quatre chambres

Appentis, cave, garage, jardin

Lieudit « Route de Château-Thierry », cadastré section AA n° 26 pour 2 a 13 ca.

(Précédemment cadastrée section A n° 27, devenue AA 26 – PV de remaniement de BELLEU du 02.05.1990 – Arrêté Préfectoral du 11.02.1986 – publié au SPF de SOISSONS le 2 mai 1990 Vol 1990 P n° 1453)

D'une surface habitable de 104,78 m²

Cette vente sur saisie immobilière est poursuivie à l'encontre de :

[REDACTED]

Tous trois pris en leur qualité d'héritiers des débiteurs, propriétaires indivis de l'actif de la liquidation,

[REDACTED]

du titre exécutoire qui leur a été faite par acte de Me GUILLEUX du 23 Mars 2021, conformément à l'article 877 du code civil, et de la sommation d'avoir à prendre position quant à la successions de leurs deux parents prédécédés qui leur a été signifiée par acte du même huissier en date du même jour,

Et aux requête, poursuites et diligences de :

La Société NACC – PARIS, S.A.S au capital de 4 945 220,33 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 407 917 111, dont le siège social est 37 Boulevard Suchet, PARIS (75016), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège

Venant aux droits de la Société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 4 Septembre 2017 déposé au rang des minutes de Maître Sandrine LEROY-DEMOULINS, Notaire à PARIS 8^{ème}, 54, Avenue Marceau,

Le BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE venant elle-même aux droits de CETELEM par suite de la fusion avec la Société BNP PARIBAS INVEST IMMO à qui elle a transféré son patrimoine,

La Société CETELEM venant elle-même aux droits de la Société UCB et de la Société BNP PARIBAS INVEST IMMO par suite de la fusion de la totalité du patrimoine de ces dernières suivant PV du 30.06.2008 publié au JAL du 04.07.2008,

La Société CETELEM ayant par la suite changé de dénomination sociale au profit de « BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE », par PV du 30.06.2008 publié au JAL du 04.07.2008,

La Société BNP PARIBAS INVEST IMMO venant elle-même aux droits de la Société UCB par suite d'un PV de l'AGE du 31.08.2005 de la Société BNP PARIBAS INVEST IMMO approuvant le traité d'apport partiel d'actif de l'UCB.

Ayant pour Avocat, Me Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS, demeurant 32 avenue de Soissons 02400 CHÂTEAU THIERRY, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites et en l'étude de laquelle domicile est élu pour recevoir toutes notifications et significations relatives à la présente procédure

Qu'il dépend de l'actif de ladite liquidation les biens immobiliers, ci-après désignés, à savoir :

COMMUNE BELLEU
(02200)

Une maison d'habitation, occupée, sise 143 route de Château-Thierry, comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée-salle à manger, salon, débarras, cuisine, arrière-cuisine

À l'étage : palier, combles, salle de bains / WC, quatre chambres

Appentis, cave, garage, jardin

Lieudit « Route de Château-Thierry », cadastré section AA n° 26 pour 2 a 13 ca.

(Précédemment cadastrée section A n° 27, devenue AA 26 – PV de remaniement de BELLEU du 02.05.1990 – Arrêté Préfectoral du 11.02.1986 – publié au SPF de SOISSONS le 2 mai 1990 Vol 1990 P n° 1453)

D'une surface habitable de 104,78 m²

Ainsi qu'il résulte de la matrice cadastrale délivrée le 16 mars 2021.

Tel et au surplus que ledit bien s'étend, se poursuit et se comporte tant dans son état actuel qu'ultérieur au jour de la vente, avec toutes ses aisances et dépendances, augmentations de superficie ou de construction, et tous immeubles par destination, éléments d'équipement, installations, agencements, sans aucune exception ni réserve.

Ledit bien est frappé des inscriptions hypothécaires suivantes :

1/ Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au profit de l'UCB aux droits de laquelle vient désormais la SA NACC, publiée au SPF de SOISSONS le 21 Aout 2001, Sages 0204P01, Vol 2001 V n° 973, convertie en hypothèque judiciaire définitive publiée au SPF de SOISSONS le 4 Octobre 2001, Sages 0204P01, Vol 2001 V n° 1165, renouvelée par bordereau de renouvellement publié au SPF de SOISSONS le 26 Juillet 2011, Sages 0204P01, Vol 2011 V n° 740 puis par bordereau de renouvellement publié au SPF de SOISSONS le 9 Mars 2021, Sages 0204P01, Vol 2021 V n° 589.

2/ *Une hypothèque légale du TRESOR au profit de la TRESORERIE DE BELLEU SOISSONS prise* [REDACTED] *2008 V n° 441 pour sûreté de 5 319,94 € ayant pour date extrême d'exigibilité le 14 mai 2018, qui est à ce jour périmée faute d'avoir été renouvelée.*

3/ *Une hypothèque légale du TRESOR au profit de la TRESORERIE DE BELLEU SOISSONS prise* [REDACTED] *2010 V n° 287 pour sûreté de 1 687,00 € ayant pour date extrême d'exigibilité le 16 avril 2020, qui est à ce jour périmée faute d'avoir été renouvelée.*

4/ *Une hypothèque légale du TRESOR au profit du SIP DE SOISSONS prise contre* [REDACTED] *le 18 février 2011, Sages 0204P03, Vol 2011 V n° 188 pour sûreté de 1 144,00 € ayant pour date extrême d'exigibilité le 16 février 2021, qui est à ce jour périmée faute d'avoir été renouvelée.*

5/ *Une hypothèque légale du TRESOR au profit du SIP DE SOISSONS prise contre* [REDACTED] *le 24 avril 2013, Sages 0204P03, Vol 2013 V n° 334 pour sûreté de 2 166,00 € ayant pour date extrême d'exigibilité le 11 avril 2023,*

6/ *Une hypothèque légale du TRESOR au profit du SIP DE SOISSONS prise contre* [REDACTED] *le 20 septembre 2018, Sages 0204P03, Vol 2018 V n° 908 pour sûreté de 3 430,00 € ayant pour date extrême d'exigibilité le 18 septembre 2028.*

La Société NACC – PARIS a déposé auprès du Juge Commissaire le 30 septembre 2021 une requête tendant à obtenir, en application des dispositions de l'article L 642-18 du Code de Commerce, que la vente des immeubles dont s'agit soit ordonnée sur ses poursuites et que, la mise à prix et les conditions essentielles ainsi que les modalités de la publicité en soient fixées, après avoir recueilli les observations des contrôleurs, les débiteurs et le liquidateur entendus ou dument appelés.

Sur cette requête, il a été rendu une ordonnance le 06 janvier 2022, rectifiée par ordonnance du 24 février 2022, dont la teneur suit :

« *ORDONNANCE*

Nous, Nicolas de SCHONEN, Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de SOISSONS, Juge commissaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED]

Assisté de Maître Alexandre RIERA, Greffier du Tribunal,

Vu les dispositions des articles l 643-2 et L 642-18 du Code de Commerce ainsi que celle des articles R 642-22 et suivants du même Code,

Vu, la requête présentée et les pièces à l'appui,

Après avoir entendu en Notre Cabinet :

- *La S.A.S NACC - LANDERNEAU, créancier hypothécaire de [REDACTED], ayant Maître Karine CORROY pour Avocat,*

*AUTORISONS la Société NACC – PARIS, S.A.S au capital de 4 945 220,33 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 407 917 111, dont le siège social est 37 Boulevard Suchet, PARIS (75016), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège Venant aux droits de la Société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 4 Septembre 2017 déposé au rang des minutes de Maître Sandrine LEROY-DEMOULINS, Notaire à PARIS 8^{ème}, 54, Avenue Marceau,
La Société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE venant elle-même aux droits de CETELEM par suite de la fusion avec la Société BNP PARIBAS INVEST IMMO à qui elle a transféré son patrimoine,
La Société CETELEM venant elle-même aux droits de la Société UCB et de la Société BNP PARIBAS INVEST IMMO par suite de la fusion de la totalité du patrimoine de ces dernières suivant PV du 30.06.2008 publié au JAL du 04.07.2008,
La Société CETELEM ayant par la suite changé de dénomination sociale au profit de « BNP PARIBAS PESONAL FINANCE », par PV du 30.06.2008 publié au JAL du 04.07.2008,
La Société BNP PARIBAS INVEST IMMO venant elle-même aux droits de la Société UCB par suite d'un PV de l'AGE du 31.08.2005 de la Société BNP PARIBAS INVEST IMMO approuvant le traité d'apport partiel d'actif de l'UCB,*

à poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de SOISSONS, au domicile élu et sous la constitution de Maître Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS, dont le Cabinet se situe 32 Avenue de Soissons 02400 CHATEAU THIERRY, que nous commettons à cet effet, en la forme de saisie immobilière, l'adjudication des biens ci-dessus désignés (ensemble toutes les appartenances et dépendances, servitudes et mitoyenneté desdits immeubles, sans aucune exception ni réserve), consistant en :

COMMUNE DE BELLEU
(Aisne)

une maison à usage d'habitation située 143, Route de Château-Thierry, cadastré section AA n° 26, Lieudit « Route de Château-Thierry », d'une contenance de 2 a 13 ca,

appartenant en indivision à [REDACTED] pour l'avoir acquis suivant acte de Me André PROTIN, notaire à SOISSONS en date du 28 juillet 1982, publié au Service de la Publicité Foncière de SOISSONS le 28 septembre 1982 volume 4531 n° 19.

Précision étant ici faite qu'en vertu de l'article 36 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, et en l'absence de la publication d'une attestation après le décès de [REDACTED] survenu le 31 mars 2009 à BELLEU (02200), l'immeuble appartient toujours aux de cujus, au fichier immobilier.

ORDONNONS la mise en vente des biens dont s'agit sur une mise à prix de SOIXANTE MILLE Euros (60 000 €) avec possibilité de baisse de mise à prix en cas de carence d'enchère,

*d'un quart, soit ramenant la mise à prix à 45 000,00 €
puis d'un tiers, ramenant la mise à prix à 30 001,50 € ;*

DESIGNONS la S.C.P d'Huissiers FRANÇOIS CHAUVIN & VALENTIN GUILLEUX, Huissier de Justice à CHATEAU-THIERRY, en vue d'effectuer un procès-verbal de description des lieux et dire que l'huissier de justice instrumentaire pourra pénétrer dans les lieux ci-dessus désignés afin de dresser procès-verbal de description, dans les conditions des articles L 142-1 et suivants, et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et qu'il pourra se faire assister d'un serrurier et de la force publique, conformément à l'article L 142-1 dudit code,

DISONS que l'huissier pourra se faire assister d'un technicien en vue d'effectuer les diagnostics nécessaires conformément à la loi, que l'immeuble soit occupé par les propriétaires ou par les locataires.

DISONS que compte tenu de la valeur, la nature et la situation du bien, la publicité en vue de l'adjudication sera effectuée, conformément aux articles R 322-31 et R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à l'initiative du liquidateur dès que la présente ordonnance sera devenue définitive, et au plus tard un mois avant l'audience d'adjudication, au moyen d'un avis, dont il assurera le dépôt au Greffe du Juge de l'Exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fera procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi.

DISONS que cet avis indiquera :

- 1° Les nom, prénoms et domicile du créancier poursuivant et de son avocat ;
- 2° La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
- 3° Le montant de la mise à prix ;
- 4° Les jour, heure et lieu de la vente ;
- 5° L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire du lieu de la vente ;
- 6° L'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ou au cabinet de l'avocat du poursuivant.

DISONS que dans les mêmes délais, un avis simplifié sera apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires,

DISONS que cet avis indiquera, à l'exclusion du caractère forcé de la vente et de l'identité des débiteurs,

- 1° la mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble,
- 2° la nature de l'immeuble et son adresse,
- 3° le montant de la mise à prix,
- 4° les jour, heure et lieu de la vente,
- 5° l'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution ou au cabinet de l'avocat du poursuivant,

DISONS qu'il sera justifié de l'insertion des avis dans les journaux par un exemplaire de ceux-ci et de l'avis apposé au lieu de l'immeuble par un procès-verbal d'huissier de justice,

DISONS que compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation du bien, et en vue d'attirer les éventuels amateurs à la vente,

- Me Karine CORROY sera autorisée à insérer une photographie extérieure de l'immeuble dans l'avis simplifié publié dans les deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale,

- *Le liquidateur judiciaire sera autorisé à compléter ces publicités par le biais du site internet de Me CORROY www.corroy-avocat.f au moyen d'une à trois photographies et de la reproduction du texte de l'avis simplifié de vente,*

DISONS que la visite des lieux se fera par le Ministère de la S.C.P d'Huissiers FRANÇOIS CHAUVIN & VALENTIN GUILLEUX, Huissier de Justice à CHATEAU-THIERRY, dans la quinzaine précédent l'adjudication,

ORDONNONS l'emploi des dépens en frais privilégiés de saisie immobilière.

DISONS que, conformément à l'article R 642-23 du code de commerce, la présente ordonnance sera notifiée à la diligence du Greffe, par lettre recommandée avec A.R., au(x) débiteur(s) et créanciers inscrits à domicile élu, savoir :

- **Monsieur** [REDACTED], 143 avenue de Château-Thierry à BELLEU (02200)
- **Monsieur** [REDACTED], 143 avenue de Château-Thierry à BELLEU (02200)
- **Monsieur** [REDACTED], 143 avenue de Château-Thierry à BELLEU (02200)
- **La SAS NACC**, dont le siège social est 37 Boulevard Suchet, PARIS (75016),
Partie poursuivante et créancier inscrit en vertu d'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au profit de l'UCB aux droits de laquelle vient désormais la SA NACC, publiée au SPF de SOISSONS le 21 Aout 2001, Sages 0204P01, Vol 2001 V n° 973, convertie en hypothèque judiciaire définitive publiée au SPF de SOISSONS le 4 Octobre 2001, Sages 0204P01, Vol 2001 V n° 1165, renouvelée par bordereau de renouvellement publié au SPF de SOISSONS le 26 Juillet 2011, Sages 0204P01, Vol 2011 V n° 740 puis par bordereau de renouvellement publié au SPF de SOISSONS le 9 Mars 2021, Sages 0204P01, Vol 2021 V n° 589

Au domicile élu au Cabinet de Me Karine CORROY, Avocat, 32, Avenue de Soissons à CHATEAU-THIERRY (02400),

- **Le TRESOR PUBLIC au domicile élu en la TRESORERIE DE BELLEU SOISSONS**
Créancier inscrit en vertu :
 - D'une hypothèque légale du 21 Mai 2008, Sages 0204P03, Vol 2008 V n° 441
 - D'une hypothèque légale du 20 Avril 2010, Sages 0204P03, Vol 2010 V n° 287

- **Le TRESOR PUBLIC au domicile élu au SIP DE SOISSONS**
Créancier inscrit en vertu :
 - D'une hypothèque légale du 18 Février 2011, Sages 0204P03, Vol 2011 V n° 188
 - D'une hypothèque légale du 24 Avril 2013, Sages 0204P03, Vol 2013 V n° 334
 - D'une hypothèque légale du 20 Septembre 2018, Sages 0204P03, Vol 2018 V n° 908

et communiquée à Monsieur Le Procureur de la République,

SOISSONS, LE 06 janvier 2021.

Le Juge Commissaire."

Cette ordonnance a été notifiée :

. aux créanciers inscrits,

[REDACTED]

Un certificat de non appel de cette ordonnance a été demandé auprès de la Cour d'Appel d'AMIENS.

L'ordonnance rendue par le Juge Commissaire le 06 janvier 2022 a fait l'objet d'une ordonnance rectificative du 24 février 2022, rectifiant la date qui avait été portée par erreur à celle du 06 janvier 2021 au lieu du 06 janvier 2022.

L'ordonnance rendue par le Juge Commissaire le 06 janvier 2022 rectifiée par l'ordonnance du 24 février 2022, qui a la valeur et l'effet du commandement prévu à l'article R 321-1 du Code des Procédure Civile d'Exécution, a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LAON le 28 février 2022, 0204P01 volume 2022 S n° 14 et ordonnance rectificative du 24 février 2022 a fait l'objet d'une mention en marge de la publication de l'ordonnance.

Elles sont toutes deux jointes au présent cahier des conditions de vente.

Pièces jointes au cahier des conditions de vente

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il est joint au présent cahier des conditions de vente l'état hypothécaire sur formalité certifié à la date de la publication de l'ordonnance.

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 10 mars 2022 par Maître François CHAUVIN, Membre de la SCP François CHAUVIN & Valentin GUILLEUX, huissiers de justice associés à CHATEAU-THIERRY, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquis en indivision par [REDACTED] suivant acte de Me André PROTIN, notaire à SOISSONS en date du 28 juillet 1982, publié au Service de la Publicité Foncière de SOISSONS le 28 septembre 1982 volume 4531 n° 19.

Étant en outre précisé que Monsieur [REDACTED] a été placé en redressement judiciaire et, par jugement en date du 17 Décembre 2004, le Tribunal de Commerce de SOISSONS a arrêté un plan de continuation qui a été résolu et converti en liquidation judiciaire par jugement du même tribunal en date du 18 janvier 2008 ;

Que [REDACTED] est décédé le 11 juillet 2005 à REIMS (Marne), laissant pour lui succéder ses héritiers :

[REDACTED]

Que [REDACTED] est décédée le 31 Mars 2009 à BELLEU, laissant pour lui succéder ses trois enfants issus de sa relation avec [REDACTED] ;

Que conformément à l'article 724 du Code civil, les héritiers ont été saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt, dès le décès ;

Que l'immeuble se trouve désormais en indivision entre [REDACTED]

Que par acte de Me GUILLEUX du 23 Mars 2021 la Société a fait notifier son titre exécutoire à héritiers conformément à l'article 877 du code civil et notifier la cession de créance à [REDACTED]

Qu'en vertu de l'article 36 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, et en l'absence de la publication d'une attestation après le décès de [REDACTED] survenu le 11 juillet 2005 à REIMS (Marne) puis celui de [REDACTED] survenu le 31 mars 2009 à BELLEU (02200), l'immeuble appartient toujours aux *de cujus*, au fichier immobilier.

Il est, en outre, précisé les informations complémentaires suivantes, à savoir :

TERMITES

L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en bon ou mauvais état, présence de termites ou autres insectes xylophages.

Par courrier du 20 janvier 2022, le Maire de la commune de BELLEU a indiqué qu'à sa connaissance « *que cette propriété n'est pas située dans une zone contaminée par les termites et autres insectes xylophages.* »

MERULES

L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en bon ou mauvais état, présence de mэрule.

Par courrier du 20 janvier 2022, le Maire de la commune de BELLEU a indiqué qu'à sa connaissance « *que cette propriété n'est pas située dans une zone contaminée par la mэрule.* »

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Par courrier du 20 janvier 2022, le Maire de la commune de BELLEU a indiqué qu'à sa connaissance « *que cette propriété n'est pas située dans une zone à risque d'exposition au plomb.* »

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

AMIANTE

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Il est joint le constat de repérage amiante établi par le CABINET LABEL DIAGNOSTICS dont le siège est 25 Avenue de la République à CHATEAU-THIERRY (02400).

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il est joint le certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de BELLEU le 20 janvier 2022.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

AUDIENCE D'ADJUDICATION

La date de l'adjudication est fixée au :

MARDI 19 JUILLET 2022 A 10 HEURES

à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Soissons conformément aux dispositions de l'article R 642-29-1 du Code de Commerce.

MISE À PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la somme de :

SOIXANTE MILLE Euros (60 000 €)

avec possibilité de baisse de mise à prix en cas de carence d'enchère :

- **d'un quart, soit ramenant la mise à prix à 45 000,00 €**
- **puis d'un tiers, ramenant la mise à prix à 30 001,50 €**

- enchère minimum de MILLE EUROS (1 000 €)

formant la mise à prix fixée par le poursuivant,

Fait et rédigé à CHATEAU THIERRY,
Le 25 avril 2022

Avocat poursuivant, Me Karine CORROY



2^{ème} PARTIE

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

Article 2 - Etat de l'immeuble

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

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

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

Article 3 - Baux, locations et autres conventions

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

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

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

Article 4 - Préemption et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de "l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné".

Article 5 - Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 6 - Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 7 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

Article 8 - Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

Article 11 - Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens,

à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 - Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 13 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 14 - Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 15 - Obligation solidaire des coacquéreurs

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 16 - Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 17 - Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du code de commerce ci-dessous rappelés :

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

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

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

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

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

Article 18 - Contributions et charges

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

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

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

Article 19 - Titres de propriété

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

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

Article 20 - Purge des inscriptions

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

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

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

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 SPECIFIQUES

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 légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

Ainsi fait et dressé par Me Karine CORROY, Avocat du créancier poursuivant,

A CHATEAU THIERRY,

Le 25 avril 2022

