

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**AFFAIRE :
21906 - AP / AP**

AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 26 aout 2025 à 10 heures

AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Maître Isabelle TIRMANT, Mandataire Judiciaire, domiciliée 34, rue des Moulins, 51715 REIMS CEDEX, en qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur , fonctions auxquelles elle a été désignée à compter du 1er janvier 2019, en remplacement de la SCP TIRMANT RAULET précédemment désignée à cette fonction par jugement du Tribunal de commerce de Reims du 12 septembre 2012,

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Karine CORROY, 32 Avenue de Soissons 02400 CHATEAU THIERRY, laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente après liquidation judiciaire et leurs suites,

Ayant pour Avocat plaidant la SCP FOSSIER NOURDIN, prise en la personne de Maître Arthur PLONQUET LAURENCEAU, Avocat au Barreau de REIMS, y demeurant 43 Rue Libergier 51100 REIMS – Tel : 03.26.89.51.31 – email : secretariat@fossiernourdin.fr,

EN VERTU DE :

Une ordonnance rendue le 16 décembre 2021 par le Juge commissaire de la liquidation judiciaire de , confirmée par jugement du Tribunal de commerce de Reims du 13 septembre 2022, et d'une ordonnance rectificative du 6 septembre 2023, confirmée par jugement du Tribunal de commerce de Reims du 2 juillet 2024, publiés ensemble au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de LAON le 13 mars 2025 sous les références 0204P01, Vol 2025 S16,

Dont copie est annexée 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, est joint au présent cahier des conditions de vente :

- un état hypothécaire certifié à la date de la publication de l'ordonnance,
- l'ordonnance du Juge commissaire de la liquidation judiciaire de en date du 16 décembre 2021,
- le jugement du Tribunal de commerce de Reims du 13 septembre 2022,
- l'ordonnance rectificative du Juge commissaire de la liquidation judiciaire de en date du 6 septembre 2023,
- le jugement du Tribunal de commerce de Reims du 2 juillet 2024,
- l'acte de signification en date du 13 janvier 2025,

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

DÉSIGNATION DES BIENS A VENDRE

Ensemble immobilier sis à MONT NOTRE DAME (02220), 13 rue d'Aumale, consistant en une maison d'habitation et une parcelle de terrain contiguë cadastrés AD n°85 et 87, ainsi qu'une parcelle de terrain de l'autre côté de la rue, cadastrée AD n°82.

Un procès-verbal de description des lieux sera ultérieurement joint au présent cahier des conditions de vente, ainsi que les différents diagnostics et le certificat de surface Loi Carrez.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur _____ et Madame _____ son épouse commune en biens, sont propriétaires de la parcelle de terrain cadastrée AD n°87 pour l'avoir acquise de Monsieur _____ par acte du 4 mai 1983 reçu par Maître BRUNET et publié le 30 juin 1983 sous les références Vol 4111 n° 27.

Monsieur _____ est propriétaire de la maison d'habitation établie sur la parcelle cadastrée AD n°85 et de la parcelle de terrain cadastrée AD n°82, pour les avoir acquises pour moitié par succession ensuite du décès survenu le 07/11/1975 de Monsieur _____, selon attestation de Maitre BRUNET du 30 décembre 1976 publiée le 28 février 1977 sous les références vol. 3985 n°25 et pour l'autre moitié de Madame _____ et Monsieur _____ par acte de licitation faisant l'indivision du 4 mai 1983 reçu par Maitre BRUNET et publié le 24 juin 1983 sous les références vol. 4609 n°10.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la somme de 50.000,00 € (CINQUANTE MILLE EUROS), formant la mise à prix fixée par l'ordonnance rendue le 16 décembre 2021 par Monsieur le Juge commissaire de ladite liquidation, et en cas de carence d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur baisse de mise à prix du quart puis du tiers.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

L'adjudicataire devra se conformer aux conditions du certificat d'urbanisme relatif à l'immeuble sus-désigné sans aucun recours contre le poursuivant.

Le poursuivant n'étant pas à ce jour en possession du certificat, déposera un dire ultérieurement.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont libres de toute occupation.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE PREMIER – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er – Cadre juridique

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

La présente procédure de saisie immobilière qui vise un bien d'un débiteur mis en liquidation judiciaire, dont la vente a été ordonnée par une ordonnance de Monsieur le Juge commissaire, aux fins de réaliser l'actif du débiteur liquidé, obéit aux dispositions dérogatoires du Code de commerce.

Il n'y a donc pas lieu à déclaration de créance et d'admission des créances dans les termes des articles R.322-12 à R.322-14 du Code des procédures civiles d'exécution.

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 surenchère, 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.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 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 DEUXIEME – ENCHERES

Article 7 – Mode de la vente

Audience d'adjudication

L'audience d'adjudication est fixée au 26 aout 2025 10h00

Elle répond aux dispositions de l'article R 642-29-1 créée par le décret du 12 février 2009.

Réquisition de la vente

Au jour fixé, le liquidateur sollicite la vente qui se fera selon les conditions fixées dans l'ordonnance du Juge commissaire.

L'adjudication aura lieu après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi sur la mise à prix fixée dans l'ordonnance du Juge commissaire.

S'agissant de la réalisation d'un actif immobilier dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire, en cas de carence d'adjudicataire, la vente pourra être reportée sur la mise à prix la plus basse fixée par le Juge commissaire.

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de SOISSONS.

L'avocat ne peut porter enchère que pour une seule personne.

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- 1) le débiteur saisi ;
- 2) les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;
- 3) les magistrats de la juridiction devant laquelle 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.

Article 9 – 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 ou du consignataire désigné dans le présent cahier des conditions de la vente, 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.

Si il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire 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 10 – Déroulé des enchères

Les enchères sont pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixée.

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes. Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R.322-43 du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 11 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de SOISSONS, par dépôt au greffe du Juge de l'exécution, 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.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

L'avocat, qui forme la surenchère, doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R.322-6 du Code des procédures civiles d'exécution et du second alinéa de l'article R.322-52 du même code ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R.322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère ; les parties en sont informées par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

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 12 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du code civil.

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.

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 TROISIEME – VENTE

Article 13 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 14 – Versement du prix de la vente forcée

L'acquéreur sera tenu de verser au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts courus, à peine de réitération des enchères.

Cette consignation emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix et arrêtera le cours des intérêts.

Si le paiement du prix intervient dans les 45 jours de l'adjudication définitive, il ne sera pas productif d'intérêts.

A compter du 46ème jour de l'adjudication définitive, le prix sera productif d'intérêts au taux de 10 %.

Passé le délai de trois mois de l'adjudication définitive, le taux d'intérêts ci-avant sera majoré de 5 points.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de la vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations.

En l'espèce, le taux d'intérêt qui devra être versé par le séquestre sera celui versé par la Caisse des dépôts et consignations.

Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Article 15 – Paiement des frais de poursuites

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, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe 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 16 – Droits de mutation et taxes

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 17 – 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 QUATRIEME – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 18 – Titre de propriété, délivrance et publication du jugement

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.

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 bureau des hypothèques 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.

Article 19 – Attribution de juridiction

Le Tribunal Judiciaire de SOISSONS sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites quelle que soit la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Article 20 – 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.

Article 21 – Réserve générale

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Ainsi fait et dressé,

A CHATEAU-THIERRY, le 13 mai 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a smaller, more intricate mark.