

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT

A 44470 THOUARE SUR LOIRE, Zone d'activités ACTIPOLE 2, 18 rue du Danube, une parcelle de terrain à bâtir.

### AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SELARL HERBAUT-PECOU, Mandataires Judiciaires au redressement et à la liquidation des entreprises, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT, demeurant 125 Terrasse de l'Université, 92741 NANTERRE et de la SELARL C. BASSE, Mandataires Judiciaires, prise en la personne de Maître Christophe BASSE, demeurant 171 avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY SUR SEINE, agissant ès qualités de mandataires liquidateurs à la liquidation judiciaire de société dénommée [REDACTED] société en nom collectif inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé 18 rue du Danube, ZI ACTIPOLE, 44470 THOUARE SUR LOIRE, représentée par Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demeurant 112 bis rue du Château d'Eau, 14670 JANVILLE, ès-qualités de gérant de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître Séverine Ricateau, représentant la SELARL SLRD AVOCATS, Avocat au Barreau des HAUTS DE SEINE, demeurant 95 avenue de Paris, 92320 CHATILLON,

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

## EN EXECUTION

D'une ordonnance du Tribunal de Commerce de NANTERRE rendue sur requête par Monsieur Bernard NEUVIALE, Juge Commissaire, en date du 18 juin 2024 rectifiée par ordonnance du 13 novembre 2024 et définitive ainsi qu'en atteste un certificat de non-appel en date du 30 avril 2025 délivré par Monsieur le Greffier de la Cour d'Appel de Versailles, publiée au Service de la Publicité Foncière de Nantes le 14 avril 2025 SAGES 4404P02 S0013 dont le texte est ci-après annexé :

### ORDONNANCE

2024 M C 5681

Nous,

Juge Commissaire près la Chambre des Procédures Collectives du Tribunal de Commerce de NANTERRE et à la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED] société en nom collectif inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé 18 rue du Danube, ZI ACTIPOLE, 44470 THOUARE SUR LOIRE, représentée par Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] demeurant 112 bis rue du Château d'Eau, 14670 JANVILLE, ès-qualités de gérant de la [REDACTED]

Vu la requête qui précède et l'ensemble des motifs exposés,

Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce,

Monsieur [REDACTED] régulièrement convoqué,

L'Unedic Cgea Idf Ouest, en sa qualité de contrôleur, régulièrement convoqué,

Les liquidateurs judiciaires entendus en leur observations.

Ordonnons la vente aux enchères publiques par voie d'adjudication judiciaire à la barre du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, Extension dudit Tribunal, 6 rue Pablo Neruda, 92000 NANTERRE, à la requête de la SELARL HERBAUT-PECOU, mission conduite par Maître Alexandre HERBAUT, et la SELARL C. BASSE, mission conduite par Maître Christophe BASSE, mandataires liquidateurs, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière, par le ministère de Maître Séverine RICATEAU, représentant la SELARL SLRD AVOCATS, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 95 avenue de PARIS, 92320 CHATILLON, laquelle se constituera sur la présente procédure et ses suites afin de remplir les créanciers de la liquidation judiciaire de la société dénommée [REDACTED] de leurs droits, des biens immobiliers dont la désignation suit :

7/10

#### DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Une parcelle de terrain à bâtir sise à 44470 THOUARE SUR LOIRE. Zone d'activités « ACTIPOLE 2 », 18 rue du Danube, cadastrée section AA n° 136, lieu-dit « Pièce du Champ » pour 20a 08ca.

Ce bien dépend du lotissement dénommé ACTIPOLE 2 composé de vingt lots maximum, réalisé par la Commune de THOUARE SUR LOIRE, régulièrement autorisé par Monsieur le Maire suivant arrêté en date du 3 juillet 1998, rectifié le 6 octobre 1998.

Il est ici fait observer :

- Que conformément au règlement du lotissement des constructions ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 60 % de la surface du terrain,
- Que ce terrain figure sur le plan à l'échelle 1/500<sup>ème</sup> établi par la société FIT CONSEIL, géomètre-expert à NANTES, route de Gachel.

Il est précisé dans le rapport d'expertise de Monsieur Laurent MOITEAUX, Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS en date du 16 mars 2023 que « La parcelle est encombrée à l'avant par une première construction à usage de bureaux et de showroom et, à l'arrière, par une seconde construction à usage de bureaux et de showroom ».

Désignation d'après les titres.

Lesdits biens et droits immobiliers susvisés sont la propriété de la société dénommée [REDACTED] société en nom collectif inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé 18 rue du Danube, ZI ACTIPOLE, 44470 THOUARE SUR LOIRE, représentée par Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demeurant 112 bis rue du Château d'Eau, 14670 JANVILLE, ès-qualités de gérant de la [REDACTED] [REDACTED] pour les avoir acquis par suite d'un acte de transmission universelle de patrimoine en date du 8 avril 2009 de Maître Virginie DEQUESNE, notaire à PARIS, publié le 28 avril 2009, volume 2009 P n° 2763 au Service de la Publicité Foncière de ROUEN 1<sup>er</sup> bureau, de la société dénommée GEOXIA CENTRE OUEST, société depuis dissoute, dont elle était propriétaire aux termes d'un acte reçu par Maître Henri BARBARY, notaire à CARQUEFOU, les 26 et 27 avril 200, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de NANTES le 24 mai 2000, volume 2000 P n° 6516.

La vente devant s'effectuer en un seul lot sur la mise à prix de [REDACTED] euros

Disons qu'à défaut d'enchères, cette mise à prix sera baissée du quart puis de moitié le jour de la vente affichée.

Disons que la publicité sera effectuée en application des dispositions des articles R 322-31 à R 322-36 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Rappelons qu'en application des dispositions de l'article R 642-38 du Code de Commerce renvoyant aux énonciations de l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution, un Commissaire de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal descriptif de l'immeuble, de faire effectuer par un technicien de son choix, les diagnostics techniques prévus à l'article L371-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (plomb, amiante, termites, installations intérieures de gaz naturel, installations intérieures d'électricité, risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique,) et de dire et juger qu'il pourra si besoin est, se faire assister d'un serrurier, du Commissaire de police ou de son représentant et, à défaut, de deux témoins majeurs conformément aux articles L141-1 et L140-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et de mentionner l'état d'occupation des biens immobiliers saisis.

Disons que le Commissaire de Justice choisi par l'avocat poursuivant pourra pénétrer dans les lieux aux fins de procéder à la visite des amateurs dans la quinzaine précédant l'adjudication pendant la durée d'une heure.

Disons que les frais et honoraires du Commissaire de Justice désigné et des techniciens choisis feront parties des frais et honoraires de poursuite et seront taxés par le Juge de l'Exécution et payés par privilège en sus du prix.

Disons que les honoraires de Maître Séverine Ricateau, représentant la SELARL SLRD AVOCATS, avocat au Barreau des Hauts de Seine, et de la liquidation dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation de l'actif et la détermination des droits des créanciers, entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2377-1 du Code Civil, sous réserve, en cas de contestation, de leur évaluation par Madame la Bâtonnière compétente.

L'immeuble figure au rôle des contributions foncières ainsi qu'il résulte d'un relevé de propriété ci-après littéralement annexé.

Disons que la présente ordonnance produit les effets du commandement prévu à l'article R 321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et qu'elle sera publiée à la diligence du liquidateur au Service de la Publicité Foncière de NANTES 1 2 dans les conditions prévues pour ledit commandement.

Disons que le Comptable des Finances Publiques procédera à la formalité de la publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés et ce en application des dispositions de l'article R 642-23 du Code de Commerce.

Ordonnons la notification de la présente ordonnance par le Greffe de la Chambre des Procédures Collectives du Tribunal Judiciaire de NANTERRE en application des dispositions de l'article R 642-23 du Code de Commerce, à :

- Monsieur ██████████ - ██████████ - ██████████
- Unedic Cgea Idf Ouest 168-170 Rue Victor Hugo 92309 Levallois Perret Cedex
- Maître Christophe BASSE, 171 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY/SEINE,
- Maître Alexandre HERBAUT, 125 terrasse de l'université 92000 NANTERRE.

FAIT A NANTERRE  
LE

(date de la signature électronique par le Juge)

Le Greffier

Le Juge Commissaire



WENICH

10/10

---

5<sup>ème</sup> rôle

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Société en Nom Collectif GEOXIA OUEST/ THOUARE SUR LOIRE

N° de GREFFE : 2022J00337

JUGE COMMISSAIRE  
Monsieur Noël HURET  
Monsieur Bernard NEUVIALE

LIQUIDATEURS JUDICIAIRES  
Selarl C. BASSE  
Selarl HERBAUT - PECOU

REQUÊTE EN OMISSION  
DE STATUER

- La SELARL HERBAUT-PECOU, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT demeurant 125 Terrasse de l'Université, 92741 NANTERRE,
- La SELARL C. BASSE, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, prise en la personne de Maître Christophe BASSE, demeurant 171 avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY SUR SEINE,

agissant ès qualités de mandataires liquidateurs à la liquidation judiciaire de la société dénommée SNC GEOXIA OUEST, société en nom collectif inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est situé 18 rue du Danube, ZI ACTIPOLE, 44470 THOUARE SUR LOIRE, représentée par Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] demeurant 112 bis rue du Château d'Eau, 14670 JANVILLE, ès-qualités de gérant de la [REDACTED]

Fonctions auxquelles ils ont été nommés par jugement rendu le 28 juin 2022 par la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de Commerce de NANTERRE.

AYANT POUR AVOCAT CONSTITUE

Maître Séverine RICATEAU  
Représentant la SELARL SLRD AVOCATS  
Avocate au Barreau des Hauts de Seine  
demeurant 95 avenue de Paris, 92320 CHATILLON  
TEL : 01 46 12 02 90 - VEST : NAN 782 - courriel : contact@slrd-avocats.fr

Elisant domicile en son cabinet

Laquelle se constitue et occupera pour elles sur la présente procédure de vente sur liquidation judiciaire et ses suites, et au Cabinet de laquelle pourront être notifiés les actes de procédure et toutes significations relatives à la vente.

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER, MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE :**

Par ordonnance du 18 juin 2024, le Juge Commissaire a signé une ordonnance afin :  
*d'ordonner la vente aux enchères publiques par voie d'adjudication judiciaire du bien désigné dans ladite ordonnance*

Souhaitant procéder au collationnement de ladite ordonnance afin de publication, le conseil de la SOCIETE CREDIT LOGEMENT s'est rendu compte que la mise à prix n'avait pas été fixée dans l'ordonnance.

*Il sera rappelé que l'article 463 du code de procédure civile dispose « La juridiction qui a omis de statuer sur un chef de demande peut également compléter son jugement sans porter atteinte à la chose jugée quant aux autres chefs, sauf à rétablir, s'il y a lieu, le véritable exposé des prétentions respectives des parties et de leurs moyens.*

*La demande doit être présentée un an au plus tard après que la décision est passée en force de chose jugée ou, en cas de pourvoi en cassation de ce chef, à compter de l'arrêt d'irrecevabilité.*

*Le juge est saisi par simple requête de l'une des parties, ou par requête commune. Il statue après avoir entendu les parties ou celles-ci appelées.*

*La décision est mentionnée sur la minute et sur les expéditions du jugement. Elle est notifiée comme le jugement et donne ouverture aux mêmes voies de recours que celui-ci. »*

En application des dispositions susvisées, il conviendra de compléter l'ordonnance du 18 juin 2024 et ajouter Page 2 le montant de la mise à prix retenu par le juge.

Il est proposé dans la requête une mise à prix de 190 000 euros.

**PAR CES MOTIFS**

Vu l'article 463 du code de procédure civile,

Rectifier l'ordonnance du 18 juin 2024 et y ajoutant,

2/10

Mentionner en page 2 de l'ordonnance :

*« La vente devant s'effectuer en un seul lot sur la mise à prix de 190 000 euros*

FAIT A CHATILLON LE

26/7/2024  
65

**BORDEREAU DE PIÈCES ANNEXE**

1/ requête et ordonnance du 18 juin 2024

2/ Nouveau projet d'ordonnance avec la mention de la mise à prix à confirmer par le juge

WENCH

3/10

8ème rôle

**LIQUIDATION JUDICIAIRE**  
**Société en Nom Collectif GEOXIA OUEST**

N° de GREFFE : 2022J00337 *2024 M 05681*

JUGE COMMISSAIRE  
**Monsieur Noël HURET**  
**Monsieur Bernard NEUVIALE**

LIQUIDATEURS JUDICIAIRES  
**Selarl C. BASSE**  
**Selarl HERBAUT - PECOU**

**ORDONNANCE**

Nous, Noël HURET, juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la société :

**Société en Nom Collectif GEOXIA OUEST**  
**RCS 449 080 324**  
**18 RUE DU DANUBE**  
**ZI ACTIPOLE 2**  
**44470 THOUARE-SUR-LOIRE**

Vu la requête en omission de statuer qui précède et les motifs y exposés.

Vu les dispositions des articles L.642-18, R.642-22 et R.642-39 du code de commerce.

Vu les dispositions de l'article 463 du code de procédure civile.

**MOTIFS**

Par ordonnance du 18/06/2024, le juge-commissaire a ordonné la vente aux enchères publiques par voie d'adjudication judiciaire à la barre du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE, Extension dudit Tribunal, 6 rue Pablo Neruda, 92000 NANTERRE, des biens immobiliers dont la désignation suit :

*Une parcelle de terrain à bâtir sise à 44470 THOUARE SUR LOIRE, Zone d'activités « ACTIPOLE 2 », 18 rue du Danube, cadastrée section AA n° 136, lieu-dit « Pièce du Champ » pour 20a 08ca.*

L'ordonnance a omis de préciser le montant de la mise à prix.

Par requête du 26/07/2024, il a été sollicité de rectifier l'omission de statuer.

**PAR CES MOTIFS**

**Rectifions** l'ordonnance rendue le 18/06/2024 autorisant la vente par voie de saisie immobilière du bien désigné comme suit

*Une parcelle de terrain à bâtir sise à 44470 THOUARE SUR LOIRE, Zone d'activités « ACTIPOLE 2 », 18 rue du Danube, cadastrée section AA n° 136, lieu-dit « Pièce du Champ » pour 20a 08ca*

Dépendant des opérations de liquidation judiciaire de la société en Nom Collectif GEOXIA OUEST - res 449 080 324 - 18 RUE DU DANUBE- ZI ACTIPOLE 2 - 44470 THOUARE-SUR-LOIRE.

**Y ajoutant**

## EXPÉDITION

Pour expédition certifiée conforme à la minute de la présente  
décision

Le Greffier



A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and diagonal strokes, is written over the seal and the large watermark text.

VENNCH

N° de rôle	2024M05681
Nom du dossier	SELARL SLRM AVOCATS- ME SEVERINE RICATEAU / M. [REDACTED] [REDACTED]
Délivrée le	14/11/2024

Dixième et dernière page.

Par mail : gug.ca-versailles@justice.fr

Affaire : GEOXIA OUEST-THOUARE/LOIRE

Cour d'Appel de VERSAILLES

\*\*\*\*\*

Guichet Unique de Greffe - CNA  
5 rue Carnot  
RP 1113  
78011 VERSAILLES CEDEX  
(tel : 01 72 78 00 73/74)

Maitre Séverine RICATEAU  
SELARL SLRD AVOCATS  
Avocat au Barreau des Hauts de Seine  
**Toque : NAN 782**  
95 avenue de Paris  
92320 CHATILLON

CHATILLON, le 28 mars 2025

### CERTIFICAT DE NON-APPEL

Le greffier en chef de la Cour d'Appel de VERSAILLES CERTIFIE, conformément aux dispositions de l'article 505 du Code de procédure Civile, qu'il n'a pas été remis, à ce jour, au greffe de la cour d'appel de VERSAILLES, de déclaration d'appel du :

Ordonnance rendue le 18 juin 2024  
Ordonnance rectificative rendue le 14 novembre 2024  
Par : le Juge Commissaire  
Du : Tribunal des Activités Economiques de NANTERRE  
Sous le numéro RG : 24M05681  
Signifiés les 21 juin et 14 novembre 2024

#### Parties à l'instance :

- > Maître Christophe BASSE, 171 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY/SEINE
- > Maître Alexandre HERBAUT, 125 terrasse de l'université 92000 NANTERRE.
- > Monsieur [REDACTED] 112bis rue du Château d'Eau, 14670 JANVILLE,
- > Unedic Cgea Idf Ouest 168-170 Rue Victor Hugo 92309 Levallois Perret Cedex.

Fait au greffe de la Cour d'Appel,

P/Le Directeur principal des services  
de greffe de la Cour d'Appel

Le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de Versailles  
certifie en application de l'Art. 505 du C.P.C. qu'il  
n'a communiqué de déclaration d'appel dans la cause mentionnée  
ci-dessus.



Certificat établi à Versailles  
Le 28 AVR. 2025

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

### DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Une parcelle de terrain à bâtir sise à 44470 THOUARE SUR LOIRE, Zone d'activités « ACTIPOLE 2 », 18 rue du Danube, cadastrée section AA n° 136, lieu-dit « *Pièce du Champ* » pour 20a 08ca.

Ce bien dépend du lotissement dénommé ACTIPOLE 2 composé de vingt lots maximum, réalisé par la Commune de THOUARE SUR LOIRE, régulièrement autorisé par Monsieur le Maire suivant arrêté en date du 3 juillet 1998, rectifié le 6 octobre 1998.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### PREAMBULE

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente enchère appartiennent à la ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ainsi qu'il sera ci-après indiqué.

Ils sont aujourd'hui mis en vente à la suite des faits suivants :

Par ordonnance du Tribunal de Commerce de NANTERRE, rendue sur requête par Monsieur Bernard NEUVIALE, Juge Commissaire et à la liquidation judiciaire de la ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ en date du 18 juin 2024 rectifiée par ordonnance du 13 novembre 2024 et définitive ainsi que l'atteste un certificat de non-appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la cour d'Appel de Versailles en date du 30 avril 2025, publiée au Service de la Publicité Foncière de Nantes le 14 avril 2025 SAGES 4404P02 S0013, comme il est sus-indiqué, Monsieur Bernard NEUVIALE Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ susnommée, a autorisé la présente vente.

**EN LA PERSONNE DE LA SOCIETE DENOMMEE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] :**

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société dénommée [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nommée ci-dessus par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La COMMUNE DE THOUARE SUR LOIRE, Hôtel de Ville

Aux termes d'un acte de transmission universelle de patrimoine en date du 8 avril 2009 de Maître Virginie DEQUESNE, notaire à PARIS, publié le 28 avril 2009, volume 2009 P n° 2763 au Service de la Publicité Foncière de ROUEN 1<sup>er</sup> bureau, de la société dénommée GEOXIA CENTRE OUEST, société depuis dissoute, dont elle était propriétaire aux termes d'un acte reçu par Maître Henri BARBARY, notaire à CARQUEFOU, les 26 et 27 avril 2000, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de NANTES le 24 mai 2000, volume 2000 P n° 6516

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 360.235 frs (54.917,47 €) lequel prix a été payé comptant.



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.

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

**CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont 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.

#### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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 restitué 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 – SURENCHERE**

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 du créancier poursuivant.

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.

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 – REITERATION DES ENCHERES**

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 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 PROPRIETE**

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 FORCEE**

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 EMOLUMENTS**

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 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-ACQUEREURS**

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 POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE 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 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

*Stéphanie Nède*

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.*

Si 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 prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

#### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

#### **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R 643-8 du Code de Commerce.

#### **Article 21 – ELECTION 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 COPROPRIETE**

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.

### **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 1<sup>er</sup> 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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

En un seul lot sur la mise à prix de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE 190 000 euros

A défaut d'enchères, cette mise à prix sera baissée du quart puis de moitié le jour de la vente affichée

Fait et rédigé à NANTERRE, le

Par Maître Séverine RICATEAU, représentant la SELARL SLRD AVOCATS,

Avocat poursuivant.

Approuvé      lignes      mots rayés nuls et      renvois