

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Créancier poursuivant :
BNP PARIBAS

débiteur saisi :
la « SCI ML »

A.A.R.P.I. MILLOT-LOGIER – FONTAINE - THIRY
Maître Joëlle FONTAINE
Avocat

Adresse des biens vendus :

**Une MAISON à usage d'habitation et de commerce
sise à DOMBASLE SUR MEURTHE (54110) 27 rue Gabriel Péri.**

Dépôt au Greffe :
06/08/2024

Mise à prix :
**150 000 € avec faculté de
baisse en l'absence d'enchérisseur à
100 000 €**

Audience d'adjudication :

JEUDI 28 NOVEMBRE 2024 à 14h00

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de NANCY siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

Une MAISON à usage d'habitation et de commerce sise à DOMBASLE SUR MEURTHE (54110) 27 rue Gabriel Péri.

Aux requêtes, poursuites et diligences de

BNP PARIBAS, Société Anonyme au capital de 2 468 663 292€
RCS PARIS 662 042 449, dont le siège social est 16 boulevard des Italiens à 75009 PARIS représentée par son Directeur général domicilié audit siège

Ayant pour Avocat la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER
Avocat postulant au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS (75009)
24 rue Godot de Mauroy Tél : 01 47 66 59 89
R029
Mail : avocats@plcavocats.fr

Ayant pour Avocat Postulant
A.A.R.P.I. MILLOT-LOGIER – FONTAINE - THIRY
Maître Joëlle FONTAINE
Avocat au Barreau de NANCY
10 rue Raymond Poincaré – BP 10577 84009 NANCY cedex
Tél. : 03 83 28 03 20

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

Joëlle

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

- La présente vente est poursuivie en VERTU de l'ordonnance rendue par le Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire de NANCY et à la liquidation Judiciaire de la SCI ML en date du 18/04/2024, publiée au SPFE de MEURTHE et MOSELLE le 06/06/2024 volume 2024 S n° 34
- ordonnance dont le texte est donné ci-après :

MINUTE N° : 24/ 95
JUGEMENT DU : 18 avril 2024
DOSSIER N° : 18/245
AFFAIRE : SCI ML

Extrait des minutes du greffe

Notifié le 22 de 2024
par LKAC à la BNP Paribas
à la Sci ML
par LS à Me Bogelmann,
à la fontaine et au Parc

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANCY

1RJ PROC. COLLECTIVES CIVILE

JUGE COMMISSAIRE : Mme GASTON

GREFFIER : Françoise CHAUSSE

Débats tenus à l'audience en chambre du conseil du 15 février 2024 devant Sabine GASTON, Juge Commissaire.

PARTIE DEMANDERESSE :

SA BNP PARIBAS, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 662 042 449 dont le siège social est sis 16 Boulevard des Italiens 75009 PARIS

Représentée par la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, avocats au barreau de Paris, substitués par Me Joëlle FONTAINE, avocat au barreau de Nancy

PARTIE DEFENDERESSE :

SCI ML, immatriculée au RCS de Nancy sous le n° 517 568 986 dont le siège social est sis 27 rue Gabriel Péri 54110 DOMBASLE SUR MEURTHE

Représentée par son gérant M. Mickaël LAUMONIER

En présence de Me BOGELMANN, mandataire judiciaire

L'affaire a été mise en délibéré au 18 avril 2024.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par jugement du 16 septembre 2019, le présent tribunal a, sur conversion d'un redressement judiciaire ouvert le 9 avril 2018, prononcé la liquidation judiciaire de la SCI ML et a désigné Maître Éric BOGELMANN en qualité de liquidateur judiciaire.

Le délai de clôture a été prorogé par jugements successifs, notamment pour permettre la liquidation des actifs de la SCI ML.

2^e rôle

Par requête reçue le 9 novembre 2023, la BNP Paribas, représentée par son avocat, a demandé au juge commissaire de :

- ordonner la vente judiciaire du bien immobilier consistant en une maison d'habitation et de commerce sur trois niveaux sis à Dombasle sur Meurthe 27, Rue Gabriel Péri cadastrée section AB n° 498 pour 03a 14ca, en un seul lot, sur une mise à prix de 50 000 €, et ce, sur le cahier des conditions de vente établie par Maître Joëlle FONTAINE, avocat au barreau de Nancy et déposé au greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nancy,
- dire que le poursuivant avisera de la date de l'audience d'adjudication par acte d'huissier les créanciers inscrits,
- dire que la vente aura lieu dans un délai de deux à quatre mois de l'avis donné aux créanciers,
- dire qu'un procès-verbal de description sera effectué par tel huissier localement compétent, qui sera autorisée à pénétrer dans les lieux objet de la vente à cette fin, et ce, dans les conditions prévues par les articles R322-1 à R322-3 du code des procédures civiles d'exécution,
- dire que les visites du bien seront effectuées par un huissier localement compétent qui en cas de besoin pourra se faire assister par le commissaire de police et un serrurier. À défaut, autoriser le huissier désigné à pénétrer dans les lieux avec 2 témoins, majeurs, qui ne sont au service ni du créancier, ni de huissier, pour accomplir sa mission dans le cas où il n'aurait pu obtenir le concours d'une autorité de police de gendarmerie,
- dire que la publicité de la vente, compte tenu de la valeur, de la situation de la nature du bien, sera régie dans ses formes et son étendue par les articles R322-31 à R322-33 du code des procédures civiles d'exécution,
- dire que l'ordonnance à intervenir sera notifiée par les soins du greffe à la SCI ML, à Maître BOGELMANN ès qualités de liquidateur et à la BNP Paribas à domicile élu chez Maître Joëlle FONTAINE,
- ordonner la publication de l'ordonnance à intervenir au SPF de Nancy 1 dans les deux mois de sa notification.

La BNP Paribas expose qu'elle a la qualité de créancier inscrit sur le bien immobilier de la SCI ML au titre du privilège de prêteur de deniers, qu'elle a déclaré ses créances le 14 mai 2018, lesquelles ont été admises pour un montant global de plus de 180 000 € et que le bien immobilier grevé de sa sûreté n'a toujours pas été vendu par le liquidateur depuis la liquidation judiciaire prononcée le 16 septembre 2019. Elle fonde sa demande tendant à voir ordonner la vente forcée sur les dispositions de l'article L643-2 du code de commerce.

Les parties intéressées ont été convoquées à l'audience du 18 janvier 2024, renvoyée à l'audience du 15 février 2024, en vue de recueillir leurs observations.

À l'audience du 15 février 2024, la BNP Paribas, représentée par un avocat, a soutenu sa requête. Maître Éric BOGELMANN a indiqué qu'en l'absence de concrétisation d'une vente suite à la réception d'une offre, il ne s'oppose pas à la demande de vente judiciaire formée par la BNP Paribas, mais à la condition que la mise à prix de 50 000 € sollicitée par cette dernière soit fixée de 100 000 à 150 000 €.

La SCI ML, représentée par Monsieur Laumonier, a indiqué avoir pris contact avec un agent immobilier, mais ne pas avoir eu de retour pour la signature d'un mandat avec Maître BOGELMANN.

Les parties ont été informées que la décision serait prononcée par mise à disposition au greffe le 18 avril 2024.

Je note

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu que selon l'article L. 642-18 alinéa 1er du code de commerce, *les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 et L. 322-9. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente ;*

Attendu que selon l'article L. 643-2§1er du même code, *les créanciers titulaires d'un privilège spécial peuvent, dès lors qu'ils ont déclaré leur créance même s'ils ne sont pas encore admis, exercer leur droit de poursuite individuelle si le liquidateur n'a pas entrepris la liquidation des biens grevés dans le délai de trois mois à compter du jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire ;*

Que si ce texte n'exige pas que le liquidateur ait réalisé les ventes, il implique cependant qu'un commencement d'exécution soit intervenu dans le délai de trois mois ;

Que selon l'article R643-1 du même code, *lorsque la vente est poursuivie par un créancier en application de l'article L. 643-2, la mise à prix est fixée par le juge-commissaire en accord avec le créancier poursuivant ;*

Attendu qu'il est constant que la liquidation judiciaire de la SCI ML a été prononcée par jugement du 16 septembre 2019, et qu'à ce jour, Maître BOGELMANN, liquidateur, n'a toujours pas réalisé la vente de l'actif immobilier de la SCI ML sis à Dombasle sur Meurthe, ni ne justifie d'un commencement d'exécution de réalisation ;

Que la BNP Paribas, qui est titulaire de trois inscriptions de privilège de prêteur de deniers sur le bien dont s'agit en date du 03/02/2010 volume 2010 V 441, V 442 et V 443, au titre de trois prêts consentis à cette dernière selon acte authentique du 15 décembre 2009 reçu par Maître NOROY, notaire à Neuville sur Moselle, et qui a régulièrement déclaré ses créances au redressement judiciaire de la SCI ML, est dès lors recevable à solliciter l'autorisation du juge commissaire pour vendre ledit bien immobilier en la forme des saisies immobilières ;

Attendu dès lors qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la BNP Paribas et d'ordonner en conséquence la vente par voie de saisie immobilière, en un seul lot, de l'immeuble sis à DOMBASLE SUR MEURTHE (Meurthe-et-Moselle) 54 110, 27 rue Gabriel Péri cadastré section AB n° 498, lieu-dit « 27 rue Gabriel Péri », pour 03a 14ca ;

Que, compte tenu de la nature du bien, à savoir une maison à usage d'habitation et de commerce comprenant :

– au rez-de-chaussée : entrée, magasin, cour et dépôt

– au premier étage : deux appartements en duplex dont :

*l'un comprenant : entrée, cuisine, salon séjour, salle de bains WC,

*l'autre comprenant : entrée, cuisine, salon séjour, salle de bains WC, une chambre au premier niveau, et deux chambres au second niveau,

du prix d'acquisition de ce bien par la SCI ML le 15 décembre 2009, soit 250 000 €, et de l'indication par Maître BOGELMANN de la réception d'une offre d'achat (non suivie d'effet) à hauteur de 300 000 €, il apparaît que la mise à prix sollicitée par la BNP Paribas, soit 50 000 €, apparaît très insuffisante ;

Qu'il y a lieu dès lors de fixer la mise à prix en rapport avec la valeur du bien à la somme de 150 000 €, avec faculté de baisse en l'absence d'enchérisseurs à la somme de 100 000 € ;

PAR CES MOTIFS

Le juge-commissaire, statuant par ordonnance contradictoire prononcée par mise à disposition au greffe,

AUTORISE la BNP Paribas, créancier titulaire d'un privilège spécial, à procéder à la vente par adjudication du bien de la SCI ML grevé par sa sûreté du fait de la carence du liquidateur ;

En conséquence,

ORDONNE la vente par voie de saisie immobilière de l'immeuble sis à DOMBASLE SUR MEURTHE (Meurthe-et-Moselle) 54 110, 27 rue Gabriel Péri cadastré section AB n° 498, lieu-dit « 27 rue Gabriel Péri », pour 03a 14ca, dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI ML ;

DIT que la vente interviendra devant le juge de l'exécution chargé des procédures de saisie immobilière du tribunal judiciaire de Nancy, aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérissseur, en un seul lot, sur la mise à prix de **150 000 €**, avec faculté de baisse, en l'absence d'enchérissseur, à **100 000 €**, sous la constitution de Maître Joëlle FONTAINE, avocat au barreau de Nancy, et celui de la BNP Paribas, créancier inscrit ;

COMMET la SELARL VELEV - BOULANGER, commissaires de justice à Nancy, aux fins d'établir un procès-verbal descriptif de l'immeuble accompagné d'un technicien pour procéder au diagnostic immobilier, et aux fins de procéder à la visite de l'immeuble, avec le concours d'un serrurier et de la force publique le cas échéant ;

DIT que la publicité pour parvenir à la vente sera effectuée conformément aux articles R. 322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

ORDONNE la notification de la présente ordonnance par les soins du greffe à la SCI ML, à Maître Éric BOGELMANN ès qualités de liquidateur et à la BNP Paribas à domicile élu chez Maître Joëlle FONTAINE ;

ORDONNE la publication de la présente ordonnance au SPF de Nancy 1 dans les deux mois de sa notification.

La greffière



Pour copie certifiée conforme Le juge commissaire

Le Greffier,



Etant précisé :

Qu'un appel a été formé le 03/05/2024 de cette ordonnance du 18/04/2024 par la Société « SCI ML »

Etant précisé encore que :

La Société « SCI ML » Société Civile au capital de 1 000 €, RCS NANCY 517 568 986

Ayant son siège social : 27 rue Gabriel Péri 54110 DOMBASLE SUR MEURTHE

Maître BOGELMANN exerçant : 53 avenue Foch 54000 NANCY, a été nommée Mandataire liquidateur Judiciaire de la SCI ML, par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANCY (PROCEDURES COLLECTIVES CIVILE) le 16/09/2019.

5^e rôle

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NANCY le 18/04/2024.

A DOMBASLE SUR MEURTHE (54110) 27 rue Gabriel Péri,
Cadastré section AB n° 498 pour 03 a 14 ca,

Une MAISON d'habitation et de commerce sur 3 niveaux, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, magasin, cour et dépôt,

- Au 1^{er} étage : 2 appartements en duplex, dont :

• le 1^{er} comprenant : entrée, cuisine, salon/séjour, salle de bains/W.C.,

• le 2^{ème} comprenant : entrée, cuisine, salon/séjour, salle de bains/W.C., une chambre au 1^{er} niveau et 2 chambres au second niveau.

Ainsi 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.

**** _ **** _ ****

Le bien est la propriété de la « SCI ML » par suite de l'acquisition qu'elle en a faite par acte de Maître NOROY, Notaire à NEUVILLER SUR MOSELLE (54) en date du 15 Décembre 2009 publié au SPF NANCY 1 le 27 janvier 2010 (5404P01) volume 2010 P n° 853.

Etant précisé que BNP PARIBAS a consenti à la « SCI ML » le 15/12/2009, par acte de Maître NOROY, Notaire à NEUVILLER SUR MOSELLE (54), 2 prêts immobiliers d'un montant de 173 425 € et de 12 375 € (prêt à taux 0) soit un prêt global en 3 tranches :

- 1) N° 602 587-76 de 100 000 €
- 2) N° 602 588-73 de 80 000 €
- 3) N° 602 589--70 de 70 000 €

6^e rôle

ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître NOROY, Notaire à NEUVILLER SUR MOSELLE (54) en date du 15/12/2009, publié au SPF NANCY 1 le 27/01/2010 (5404P01) volume 2010 P n° 853,

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à la « SCI ML », pour les avoir acquis de :

- 1) **Monsieur MANSUY Roger**, retraité, né le 13/07/1946 à IMPHY (58) de nationalité française, époux de Mme Yvette Georgette ROUSSEL,
- 2) **Madame Yvette Georgette ROUSSEL épouse MANSUY**, retraitée, née le 22/12/1945 à NANCY (54) de nationalité française,

Mariés tous deux sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de ESSEY LES NANCY (54) le 29/07/1972, demeurant ensemble à NANCY (54000) 7 rue Kleber

Acquisition intervenue au prix principal de 250 000 €, s'appliquant savoir :

- En ce qui concernant le local commercial situé au rez-de-chaussée à concurrence de la somme de 100 000 €
- En ce qui concerne l'appartement de type F3 à la somme de 70 000 €
- En ce qui concerne l'appartement de type F4 à la somme de 80 000 €

Au moyen de 3 prêts ci-avant relatés, consentis par la Société BNP PARIBAS, créancière poursuivant la présente vente.

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 lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

**** _ **** _ ****

En conséquence, le bien étant la propriété de la « SCI ML » qui fait l'objet d'une liquidation judiciaire prononcée par jugement du TGI NANCY du 16/09/2019, BNP PARIBAS étant créancière de la « SCI ML », a vocation à saisir les biens sur autorisation du juge commissaire

Et doit donner avis conformément à l'article R 642-29-1 du Code de Commerce

7e role

CONDITIONS DE VENTE

ARTICLE 1^{ER} - 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.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

Je rbl

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 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

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 bâtonnier ou de la CARPA (à déterminer par le règlement intérieur de chaque Ordre), représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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 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.

9^e note

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 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 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.

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.

10^e rôle

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 deux mois 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

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 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.

M^e isb

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 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.

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 :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

12^e / 10

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.

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.

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.

ARTICLE 23 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

13^e rôle

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 24 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ordonnant la vente : ordonnance du Juge-Commissaire du 18/04/2024, soit :

CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €) avec faculté de baisse en l'absence d'enchérisseur à CENT MILLE EUROS (100 000 €).

Fait à NANCY le 06 aout 2024

par Maître Joëlle FONTAINE

A.A.R.P.I. MILLOT-LOGIER – FONTAINE - THIRY

Avocat poursuivant

Approuvé Lignes mots rayés nuls et renvois

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
(BARREAU DE NANCY)

Pour se conformer aux prescriptions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,
le poursuivant annexe au cahier des conditions de vente :

- Etat hypothécaire certifié à la date de publication de l'ordonnance soit le 06/06/2024 en original

15^e JOL