



rd avocats
à l'assonée

DOSS.190077

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de LAVAL** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **DEUX LOTS**, le bien ci-après désigné :

LOT 1 : Commune de CHÂTEAU-GONTIER (MAYENNE)

Section	N°	Lieudit	Contenance
AE	537	Rue du 08 mai 1945	00ha 53a 39ca
AE	489	Rue du 08 mai 1945	00ha 03a 00ca

LOT 2 : Commune de AZE (MAYENNE)

Section	N°	Lieudit	Contenance
AN	354	Chemin de Fer	00ha 05a 50ca
AN	356	Chemin de Fer	00ha 02a 31ca

ET LES LOTS :

N° 48 :

Au premier étage du bâtiment F, un appartement de type 2 portant le numéro F1-20 des plans, comprenant : entrée avec placard, salle d'eau avec w.c., séjour avec coin cuisine et une chambre aspectées sud, d'une surface habitable de 46,33 m² environ, avec une loggia en façade sud d'une surface de 4,20 m² environ,

Et les 96/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

N° 50 :

Au premier étage du bâtiment G, un appartement de type 3 portant le numéro G1-22 des plans, comprenant : entrée avec placard, séjour aspecté est avec coin cuisine, dégagement avec placard desservant une salle d'eau avec w.c et deux chambres avec placard aspectées est, d'une surface habitable de 63,56 m² environ, avec un balcon en façade est d'une surface de 7,40 m² environ,

Et les 132/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

N° 109 :

À l'extérieur, un emplacement de parking à ciel ouvert portant le numéro 17 des plans, premier emplacement dans l'alignement sud-nord des parkings situés en limite est de l'ensemble immobilier,
Et les 5/10000emes de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre DAVID, Notaire à RENNES, le 26 septembre 2008, publié au Service de la publicité foncière de CHÂTEAU GONTIER (MAYENNE) le 19 novembre 2008, volume 2008 P N° 2479.

SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

La SELARL ETUDE BALINCOURT, représentée par Maître Frédéric TORELLI, Mandataire Judiciaire, dont le siège est sis 29 Rue des Lombards à NIMES CEDEX (30014) en sa qualité de liquidateur judiciaire de

..., fonctions auxquelles il a été nommé suivant un Jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PRIVAS en date du 07 décembre 2012

Elsant domicile au Cabinet de Maître Marilyn DEFRANCHI, Avocat au Barreau de LAVAL, demeurant 12 Tue de l'Ancient Évêché – 53000 LAVAL lequel constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites - **Avocat Postulant.**

Et en le Cabinet de Maître Sonia HARNIST, membre de la SCPA rd avocats & associés, Avocat au Barreau de NIMES, demeurant 16, rue des Greffes - 30000 NIMES (courriel: contact@rdavocats.fr - téléphone: 04.66.36.08.46), **Avocat Plaidant**

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

Monsieur

ENONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU DE :

- ❖ Ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de PRIVAS en date du 8 Janvier 2020
- ❖ Ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire en omission de statuer près le Tribunal Judiciaire de PRIVAS en date du 15 juillet 2020
- ❖ Certificat de non appel en date du 18 septembre 2020.

lesdites ordonnances publiées au service de la publicité foncière de CHATEAU-GONTIER, le **25 septembre 2020, Volume 2020 5 n°18**

Lesquelles ordonnances ainsi conçues :

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PRIVAS
(Ardèche)

Rectifié par ordonnance
n° 15/07/10. du

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PRIVAS
PROCÉDURES COLLECTIVES
ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE
VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES D'UN IMMEUBLE
DU 08 Janvier 2020

DOSSIER N°
OBJET
AFFAIRE

1/2020
N° RG 19/01858 - N° Portalis DBWS-W-B7D-DHSH
PROCEDURE COLLECTIVE
S.E.L.A. ETUDE BALINCOURT, en sa qualité de liquidateur judiciaire de M.

DÉBITEUR :

Non comparant (citation à l'audience délivrée à l'étude)

LIQUIDATEUR JUDICIAIRE :

SELARL ETUDE BALINCOURT
1 bis Rue René Grimaud
07200 AUBENAS

Représentée par M. Alexis GAZEL, muni d'un pouvoir

Nous, Jean de Romefort, juge commissaire de la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de :

Vu la requête de la SELARL Etude Balincourt, liquidateur judiciaire, datée du 15 juillet 2019 et signifiée le 12 septembre 2019 au débiteur, en vue d'obtenir l'autorisation de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire la vente forcée de deux appartements dont M. [nom] euros pour le T2 et [montant] euros pour le T3, sur le fondement de l'article 1099 du code de commerce;

Vu les observations orales du liquidateur judiciaire à l'audience du 2 octobre 2019;

Attendu que les biens immobiliers dont la mise en vente est sollicitée ont été évalués aux sommes respectives de 65000 euros pour le T2 et 91000 euros pour le T3 avec emplacement de stationnement ;

Que le montant du passif s'élève à plus de 1000000 euros ;

Que le débiteur n'a pas comparu ;

Attendu, en conséquence, qu'il convient de faire droit à la demande, à l'exception de l'autorisation de baisser la mise à prix en cas de carence d'enchères, cette demande étant prématurée ;

PAR CES MOTIFS

AUTORISONS la vente forcée, conformément à la procédure prévue à l'article R. 2107-20 du code de commerce, des biens immobiliers suivants qui appartiennent à [redacted] et dépendent d'un ensemble immobilier situé sur la commune de [redacted] (Mayenne) parcelles cadastrées numéros 537 et 489 de la section AE et, par extension, sur la commune de Aze (Mayenne) parcelles cadastrées numéros 354 et 356 de la section AN :

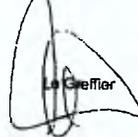
- 1 - Appartement T2 situé au premier étage du bâtiment F (lot n° 48 de la copropriété)
- 2 - Appartement T3 situé au premier étage du bâtiment G (lot n° 50 de la copropriété) et emplacement de parking à ciel ouvert (lot n° 109 de la copropriété)

ORDONNONS le dépôt de la présente décision au rang des minutes du greffe.

Fait à Privas, le 08 Janvier 2020

LE GREFFIER


Pour copie certifiée conforme


Le Greffier

LE JUGE COMMISSAIRE



EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PRIVAS
(Ardèche)
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PRIVAS

ORDONNANCE EN OMISSION DE STATUER

du 15 Juillet 2020

DOSSIER : N° RG 2001164 - N° Portails DBWS-W-B7E-DMA7 / 1ere CHAMBRE
AFFAIRE : S.E.L.A.R.L. ETUDE BALINCOURT, en sa qualité de liquidateur judiciaire de M. Jean-Claude AUGE

CC
Crosse à Me : Harnist
Crosse à Me : Harnist
exp à joindre à l'ordonnance du 8 janvier 2020

Rendue par Jean DE ROMEFORT, Juge Commissaire, assisté de Florence QUAGHEBEUR, Greffier

DEMANDEUR :

S.E.L.A.R.L. ETUDE BALINCOURT, en sa qualité de liquidateur judiciaire de

représentée par Maître Sonia HARNIST de la SCP RD AVOCATS & ASSOCIES, avocats au barreau de NIMES

Nous, Jean de Romefort, juge commissaire de la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de :

Vu l'ordonnance rendue le 8 janvier 2020 par le juge commissaire près le tribunal judiciaire de Privas dans l'affaire enregistrée au répertoire général sous le n° 19/01858;

Vu la requête en omission de statuer de la SELARL Etude Balincourt, liquidateur judiciaire, reçue au greffe le 31 janvier 2020, à fin de compléter cette ordonnance pour les besoins de sa publication au service de la publicité foncière et de mentionner la mise à prix de chacun des biens à vendre, les conditions essentielles de la vente et les modalités de la publicité ainsi que de la visite des biens ;

Vu les observations orales du liquidateur judiciaire à l'audience du premier juillet 2020;

Attendu qu'il convient de compléter l'ordonnance précitée conformément aux termes du dispositif qui suit :

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 463 du code de procédure civile,

COMPLETONS comme suit le dispositif de l'ordonnance du 8 janvier 2020 précédemment visée :

Entre le mot "AUTORISONS" et les mots "la vente forcée", s'intercale le texte suivant : "après l'accomplissement d'une publicité par Maître Marilyn Defranchi, avocat au tribunal judiciaire de Laval (53000) y demeurant au 12, rue de l'ancien Evêché," ;

Page -1-

Entre les mots "dépendent d'un ensemble immobilier" et les mots "situé sur la commune de Château-Gontier", s'intercale le texte suivant : "soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis (état descriptif de division du 26 septembre 2008 publié au service de la publicité foncière de Château-Gontier le 19 novembre 2008, volume 2008 P n°2479)";

Entre les mots "537 et 489 de la section AE" et les mots "et, par extension", s'intercale le texte suivant : "rue du 8 mai 1945, de contenances respectives de 5339 m² et 300 m²";

Entre les mots "354 et 356 de la section AN" et les mots "1 - Appartement T2", s'intercale le texte suivant : "au lieu-dit "chemin de fer", de contenances respectives de 550 m² et 231 m²";

Entre les mots "lot n° 48 de la copropriété" et les mots "2 - Appartement T3", s'intercale le texte suivant : "représentant les 96/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales";

Entre les mots "lot n° 50 de la copropriété" et les mots "et emplacement de parking", s'intercale le texte suivant : "représentant les 132/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales";

Après les mots "(lot n° 109 de la copropriété)", est ajouté le texte suivant :

"représentant les 5/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales);

FIXONS comme suit la mise à prix des deux lots précités :

- 1 - Appartement T2 : 55000 euros,
- 2 - Appartement T3 avec emplacement de stationnement : 77000 euros ;

DISONS qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux à fin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble dans les conditions prévues par l'article L.322-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

DISONS que les modalités de publicité seront celles prévues par les articles R.322-30 à R.322-36 du code des procédures civiles d'exécution ;

DISONS que les visites des biens concernés devront se dérouler entre 9h30 et 12h le matin et entre 14h et 17h30 l'après-midi, et elles seront assurées par le liquidateur judiciaire ou, le cas échéant, par tel mandataire désigné par lui ;

DISONS que la présente décision sera mentionnée sur la minute et les expéditions de l'ordonnance initiale et qu'elle sera notifiée comme elle ;

LAISSONS les dépens de la requête à la charge du Trésor public ;

Fait à Privas, le 15 juillet 2020

LE GRIFFIER

[Signature]

Pour copie certifiée conforme

LE JUGE COMMISSAIRE



DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le rapport d'expertise établi par Monsieur Hubert BERGUE, Expert près la Cour d'Appel, le 29 avril 2016 joint au présent.

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, tel ou surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit ou se comporte avec tous ses droits, entrées, issues, vues et facultés, servitudes tant actives que passives et mitoyennetés qui peuvent en dépendre.

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Annexé au présent

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme, des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements, sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls.

DECRET N°96-97 DU 7 FEVRIER 1996

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

DECRET N°2000-613 DU 3 JUILLET 2000

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques *sera ultérieurement annexée au présent cahier des conditions de vente*

ETAT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique *sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente.*

DIAGNOSTIC GAZ - ELECTRICITE

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et *sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente.*

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb *sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente.*

ETAT PARASITAIRE - TERMITES

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précise que par arrêté préfectoral n° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire *sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente*

DIAGNOSTIC AMIANTE

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, *sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente*

CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE

Un certificat de surface privative établi *sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente*

ORIGINE DE PROPRIETE

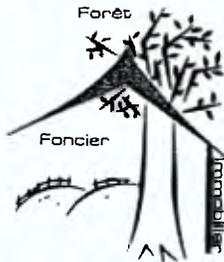
Les immeubles désignés appartiennent à _____ pour en avoir fait l'acquisition suivant acte de vente reçu par Maître Virginie DESHAYES, notaire à RENNES, le 29/12/2010, publié au Service de la publicité foncière de CHÂTEAU GONTIER (MAYENNE), le 24/02/2011, volume 2011 P N° 451

SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

Si aucune procédure d'ordre de distribution de prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous frais de quittance ou de radiation de l'inscription frappant l'immeuble.

CONDITIONS D'OCCUPATION

LIBRE



CABINET d'EXPERTS FONCIERS et FORESTIERS

240 avenue Pierre de Coubertin - 53000 LAVAL

Tél : 02.43.53.63.99 - Fax : 02.43.53.76.50

E-mail : cabinet@gestion-expertise-bgp.fr

GESTION - EXPERTISE

TRIBUNAL de GRANDE INSTANCE de PRIVAS Société SAS CIC OUEST /

Affaire n° 12/02208

RAPPORT d'EXPERTISE

Dossier suivi par M. Hubert BERGUE
Expert près de la Cour d'Appel d'Angers



SELARL BERGUE GUILIER PLAI LEBLANC au capital de 254 632 € - R.C.S. LAVAL B 417 915 873
TVA intracommunautaire : FR 30 417 915 673 000 26

11
M

Nous soussigné, Hubert BERGUE, demeurant 240 avenue Pierre de Coubertin, 53000 LAVAL, commis par le Tribunal de Grande Instance de Privas, par ordonnance du 22 juin 2015, chargé d'assister Maître Frédéric TORELLI, liquidateur, dans l'affaire qui oppose :

- Société SAS CIC OUEST, 2 avenue Jean-Claude Bonduel, 44040 NANTES ;
Représentée par Maître Henri BERAUD, avocat au barreau d'Ardèche, en la personne de Maître BOUCHET, avocat.

A

- Monsieur

Avec mission de déterminer la valeur de l'actif immobilier dépendant de la procédure collective ouverte à l'encontre de _____, notamment :

- L'immeuble situé à AZE (Mayenne) cadastré section AN n° 354 et 356 ;
- L'immeuble situé à CHATEAU GONTIER (Mayenne) cadastré section AE n° 489 et 537.

Avons procédé à l'établissement de notre mission de la manière suivante :

REMISE DE PIECES- DECLARATIONS PREALABLES

Seul Maître TORELLI a fourni un relevé des formalités publiées aux Hypothèques.

Lors d'un contact avec _____, celui-ci a indiqué n'avoir aucun élément et ne pas connaître les biens qu'il possède en Mayenne et par conséquent, ne pas savoir à qui s'adresser pour les visiter.

Nous avons pu obtenir du service des Hypothèques le titre de propriété du 29/12/2010 (annexe 1) qui consiste en l'achat en l'état futur d'achèvement de locaux en copropriété.

Nous avons pu ainsi relever que les biens (2 appartements dans une résidence service pour seniors) faisaient l'objet d'un contrat de location à la société RSL, 18 rue Saint Luc, 53000 LAVAL, en vue d'y exercer une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence meublée avec services, consistant en la sous-location meublée. Cette activité est exercée sous l'enseigne « d'Aurium Résidences ». Cette enseigne a été mise en liquidation judiciaire en 2013.

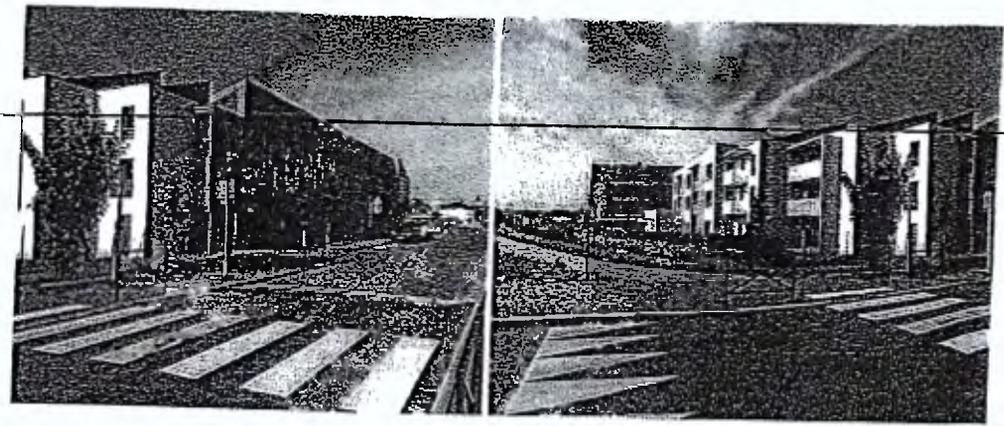
Nous avons pu enfin contacter la SAS le Patio composée d'un regroupement de certains copropriétaires de l'immeuble qui a indiqué avoir remis en place une gestion de l'activité de la résidence et que _____ n'a pas signé de contrat autorisant la location de ses biens.

Un contact a également été pris avec le syndic de copropriété de l'immeuble, le cabinet ABP, 14 rue Ferrère, 33000 BORDEAUX.

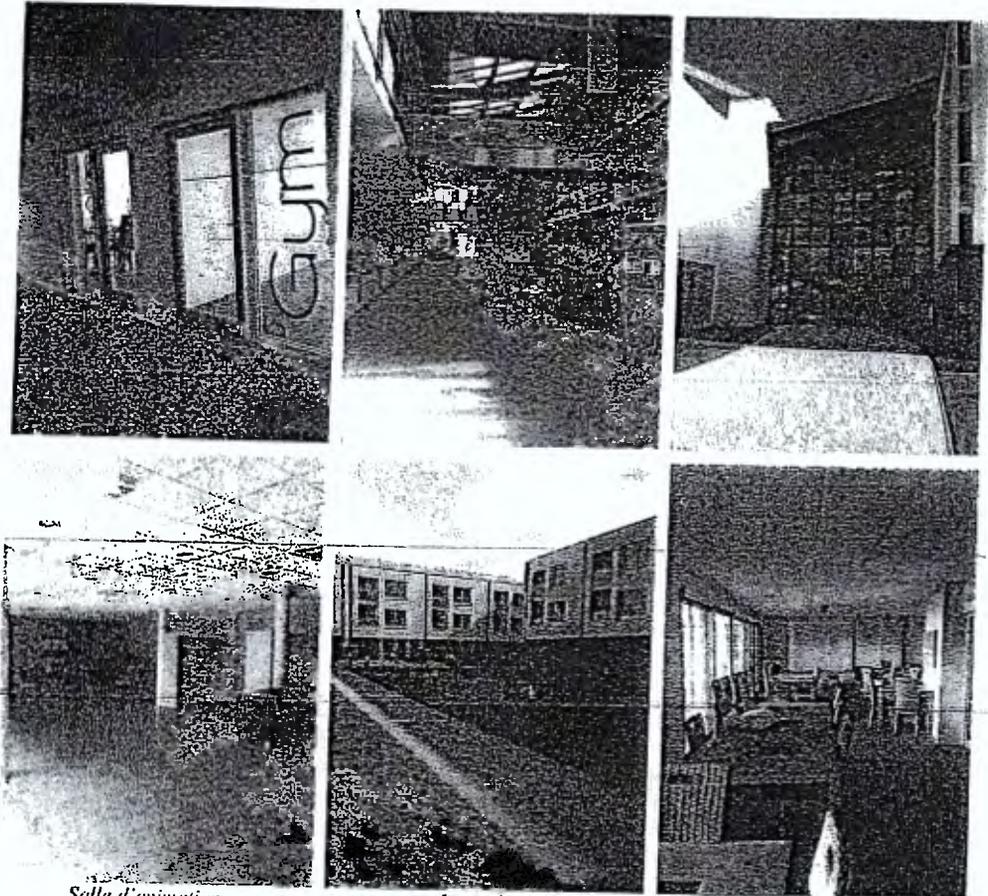
M
12

1. DESCRIPTION DES LIEUX

Le bien à évaluer consiste en deux appartements situés dans une résidence services pour séniors, dite le Mermoz, 53200 Château Gontier.



Cet ensemble immobilier a été construit en 2009/2010. Il est constitué de 84 appartements (T2 et T3) donnant sur des parties communes (hall, patio, bureau d'accueil, cafétéria, salle d'animation, restaurant avec cuisine, salle de gym, salon de coiffure), ainsi que des espaces verts et des locaux techniques. On note également 43 emplacements de parking en extérieur.



Salle d'animation

Jardin extérieur

Salle de restaurant

13

L'ensemble est cadastré sur deux communes contigües :

- Château-Gontier AE 537 et 489 pour une surface de 00 ha 56 a 39 ca
- Azé AN 354 et 356 pour une surface de 00 ha 07 a 81 ca

La propriété de _____ comporte trois lots, un appartement T2, un appartement T3 et un emplacement de stationnement.

Lot 48 : appartement de type 2 n° F1-20, situé au 1^{er} étage du bâtiment F comprenant une entrée avec placard, une salle d'eau avec WC, un séjour avec coin-cuisine et une chambre, le tout d'une surface habitable de 46.33 m² environ, avec une loggia d'environ 4.20 m².

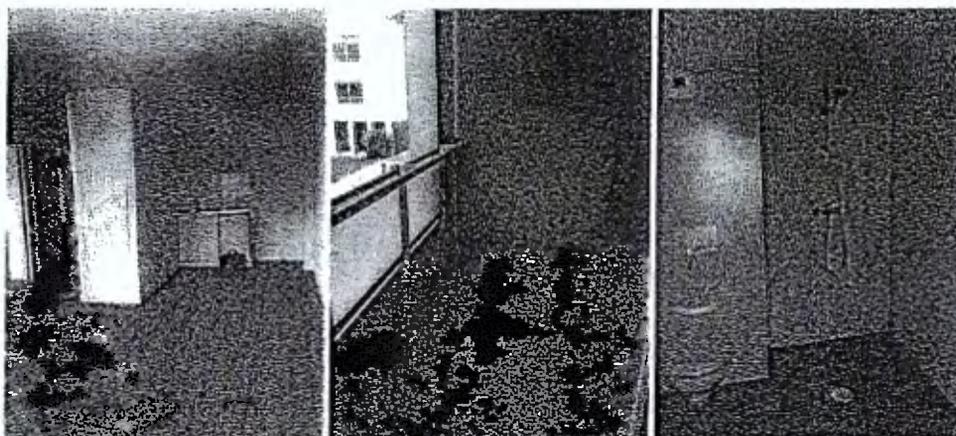
Cet appartement est orienté au Sud.

Les sols sont en revêtements souples. L'ensemble des peintures sont de couleur blanche. Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets roulants électriques.

La salle d'eau-WC est accessible aux personnes à mobilité réduite, avec douche à l'italienne et vasque avec miroir.

Coin-cuisine aménagé d'une kitchenette (évier, plaques électriques, réfrigérateur, placard sous évier). Chauffage électrique.

L'appartement est proche de l'état neuf et ne semble pas avoir été occupé. A noter toutefois que la peinture de la loggia est écaillée et verdâtre.



Séjour avec coin cuisine

Loggia

Salle d'eau - WC

Lot 50 : appartement de type 3 n° G1-22, situé au 1^{er} étage du bâtiment G comprenant une entrée avec placard, un séjour avec coin-cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC et deux chambres avec placard, le tout d'une surface habitable d'environ 63.56 m², avec un balcon d'environ 7.40 m².

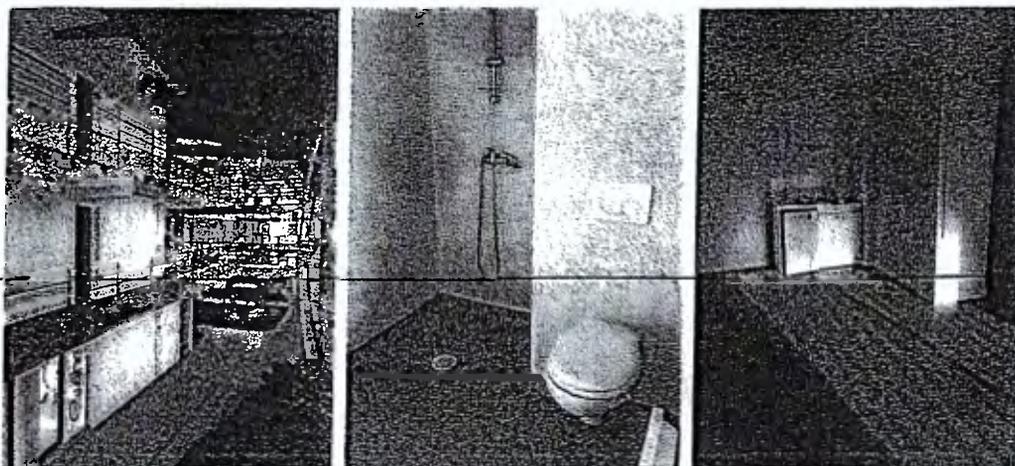
Cet appartement est orienté à l'Est.

Les sols sont en revêtements souples. L'ensemble des peintures sont de couleur blanche. Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets roulants électriques.

La salle d'eau-WC est accessible aux personnes à mobilité réduite, avec douche à l'italienne et vasque avec miroir.

Coin-cuisine aménagé d'une kitchenette (évier, plaques électriques, réfrigérateur, placard sous évier). Chauffage électrique.

L'appartement est proche de l'état neuf et ne semble pas avoir été occupé.



Entrée T3

Salle d'eau - WC

Séjour T3

Lot 169 : un emplacement de stationnement à ciel ouvert portant le n° 17.

2. SITUATION LOCATIVE

A l'origine de l'acquisition réalisée par l' [redacted] les biens étaient destinés à être loués meublés à la société RSL, pour une période de neuf années, SARL au capital de 8000 € dont le siège social est 18 rue Saint Luc à Laval, moyennant un loyer annuel HT de 6 036 € pour l'appartement F1-20 et 8 112 € pour l'appartement G1-22, en vue d'y exercer une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence meublée avec services, consistant en la sous-location meublée. Cette activité est exercée sous l'enseigne « d'Aurium Résidences ». Cette enseigne a été mise en liquidation judiciaire en 2013.

Actuellement les locaux appartenant à [redacted] sont vides et non meublés.

3. AVIS DE VALEUR VENALE

Cette résidence services pour personnes séniors dans laquelle sont situés les appartements de [redacted] fonctionne difficilement. En effet, seulement environ 20 logements sur les 84 appartements existants sont actuellement occupés selon le gestionnaire de la résidence. De ce fait, un certain nombre de services ne fonctionnent pas (restauration et activités diverses). Le prestataire propose seulement aux résidents un « pack tranquillité » qui permet de bénéficier d'une assistance 24/24 et d'une animation « goûter » pour un coût mensuel de 376 €.

Les loyers ont été revus à la baisse :

- 435 € mensuels (5 220 € annuels) pour un T2 auxquels il faut rajouter 65 € de provision sur charges de copropriété ;
- 608 € mensuels (7 296 € annuels) pour un T3 auxquels il faut rajouter 80 € de provision sur charges de copropriété.

Méthode par comparaison :

Le marché des résidences services pour les seniors est un marché particulier et ne peut être comparé au marché des appartements traditionnels en raison notamment des nombreux locaux communs et des contrats de services souvent obligatoires qui y sont attachés ; enfin le régime fiscal est différent.

15
7

Dans la résidence, aucun appartement ne s'est vendu ces dernières années en raison notamment, des difficultés de fonctionnement. La plupart des copropriétaires semblent conserver leur bien pour éviter une perte sur le prix avec sans doute également l'incidence des avantages fiscaux dont ils ont bénéficié.

Toutefois, on note qu'au moins un appartement T2, voisin, de même surface, est à vendre pour un prix affiché de 84 800 € (80 000 € net vendeur) et ne trouve pas preneur (soit 1 740 € le m²) depuis plusieurs mois (annonce en annexe 2).

Une autre agence immobilière propose à la vente, toujours dans la résidence, un appartement T3 de la même surface que celui de au prix annoncé de 156 000 € (environ 150 000 € net vendeur) soit 2 343 € le m² (annonce en annexe 3).

Ce prix est proche du coût de revient lors de l'achat ; il s'agit d'une mise en vente récente sans retour pour l'instant d'après le mandataire chargé de la vente. Ce prix est probablement hors marché.

Dans une autre résidence, des appartements de même type ont été en vente à l'automne 2015 et des prix de l'ordre de 2 000 € du m². Ces ventes n'ont pas abouti, le projet immobilier ayant finalement été modifié.

Dans une autre résidence de même type, en service depuis le début des années 2000, ne présentant pas de difficulté d'occupation, 4 références de vente plus anciennes (2012 et 2013) pour des types 1 d'environ 30 m² avec parking se sont vendus 62 500 €, 70 000 € et 80 000 € pour deux ventes.

La résidence Jean Mermoz souffre essentiellement d'un taux de remplissage très faible qui ne permet pas d'amortir les coûts fixes. De plus, Château-Gontier est une agglomération d'environ 15 000 habitants, plutôt dans une zone rurale où les retraités recherchent souvent du logement individuel avec une petite partie de terrain. De plus, la résidence est un peu à l'écart de la ville, dans une zone industrielle (activités avec quelques friches qui attendent des projets qui ne voient pas encore le jour).

Dans ces conditions, il est difficile, en l'état actuel, d'envisager la réussite d'un investissement dans la résidence avec également une crise toujours présente, sauf à ce que rapidement bon nombre de candidats occupants se présentent. Pourtant l'ensemble est récent, en bon état, bien entretenu et les charges de copropriété sont modérées (824 € pour le T2 et 1 172 € pour le T3 en 2014), en précisant toutefois que du fait du taux faible d'occupation certaines charges sont plus réduites.

De même, au regard notamment du dernier PV de l'assemblée générale en date du 1^{er} décembre 2015 et dont copie jointe en annexe 4, on constate des impayés importants avec des procédures en cours venant fragiliser la copropriété et n'incitant pas les candidats à l'achat.

Pour toutes ces raisons, la valeur actuelle des biens de est nettement inférieure au prix d'acquisition. Pour mémoire dans l'acte d'achat du 29/12/2010, le T2 a été acheté 148 008 € TTC soit 123 752 € HT (2 671 € le m²) et le T3 198 986 € TTC soit 166 376 € HT (2 617 € le m²) emplacement de stationnement compris.

En résumé, pour tenir compte des difficultés de fonctionnement rencontrées par cette résidence d'une part et d'un marché à la revente inexistant pour l'instant d'autre part, la valeur de ces biens, dans le cadre d'une commercialisation avec des délais de l'ordre de 6 mois à 1 an en appliquant la méthode par comparaison est à notre avis de l'ordre de 69 000 € pour le T2, de 96 000 € pour le T3 et l'emplacement de stationnement.

Méthode par le rendement :

L'utilisation de la méthode par le rendement n'est pas simple à appliquer compte-tenu du faible taux de remplissage de la résidence et par conséquent de sa fragilité financière.

Ainsi, si le rendement brut prévu lors de l'acquisition était de 4.80% environ, il faut nécessairement le majorer notablement pour tenir compte du risque.

En appliquant un taux de 8% sur les loyers prévisibles (5 220 € pour le T2 et 7 296 € pour le T3) et en retenant 6% de droits de mutation, on obtient une valeur de 61 500 € pour le T2 et de 86 000 € pour le T3.

Synthèse :

Ce type de résidence services dans des zones pas réellement urbaines rencontre souvent des difficultés au démarrage, soit parce qu'il s'agit d'ensembles importants, ne répondant pas toujours aux besoins locaux, avec des coûts importants (loyers, charges et prestations obligatoires ou facultatives), mais aussi avec des prix de vente élevés, certes atténués par des avantages fiscaux.

Par contre, dès que ces résidences bénéficient d'un bon taux d'occupation le marché des appartements reste soutenu ; cela n'est pas, pour le moment, le cas pour la résidence Jean Mermoz.

Les locaux de : étant actuellement vides, l'acquéreur n'a pas de garantie de pouvoir les faire occuper rapidement dans des conditions normales d'autant que le taux d'occupation de la résidence n'est actuellement que de l'ordre de 25%.

Dès lors il est proposé de retenir comme valeur de ces biens :

- Appartement T2 65 000 €
- Appartement T3 avec emplacement de stationnement : 91 000 €

Dans le cadre d'une vente forcée, il est suggéré d'appliquer une décote supplémentaire de l'ordre de 15%.

4-OBSERVATION DES PARTIES

Le présent rapport a été notifié le 30 mars 2016 par courrier recommandé avec avis de réception à Monsieur et par mail avec avis de réception à Maître TORELLI, avec pour délai d'observation à formuler au plus tard le 7 avril 2016.

Nous n'avons reçu aucune observation.

M

17

5 - CONCLUSION

Par Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Privas en date du 22 juin 2015 nous avons été nommé en vue d'assister Maître TORELLI liquidateur dans l'affaire qui oppose la SAS CIC OUEST à Monsieur

Avec mission de déterminer la valeur de l'actif immobilier dépendant de la procédure collective ouverte à l'encontre de _____, notamment :

- L'immeuble situé à AZE (Mayenne) cadastré section AN n° 354 et 356 ;
- L'immeuble situé à CHATEAU GONTIER (Mayenne) cadastré section AE n° 489 et 537.

Cette propriété consiste en deux appartements et un emplacement de stationnement situé dans un ensemble immobilier à caractère de résidence pour seniors.

Les valeurs proposées sont les suivantes et ce compte-tenu du contexte actuel de cette résidence :

- Appartement T2 : 65 000 € (soixante cinq mille euros)
- Appartement T3 avec emplacement de stationnement : 91 000 € (quatre vingt onze mille euros)

Avec possibilité de réduction du prix d'environ 15% dans le cadre d'une mise en vente forcée.

Clos le 29 avril 2016, à Laval sur 9 pages et 3 annexes

H BERGUE



Pour respecter les dispositions de l'article 282 – 5^{ème} alinéa du C.P.C. un exemplaire du présent rapport accompagné de la demande de rémunération est adressé :

- Au Tribunal de Grande Instance de PRIVAS, Service des Expertises, (un exemplaire original)
- Par lettre recommandée avec avis de réception à _____ et à Maître TORELLI

18

19

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 29/04/2019
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER LAVAL

SF1901987092

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 053				Commune : 014 AZE						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvol	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AN	0354			RUE DU LNT MORILLON	0ha05a50ca					
AN	0356			RUE DU LNT MORILLON	0ha02a31ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
 Page 1 sur 1

À
**MINISTÈRE DES FINANCES
 ET DES COMPTES PUBLICS**

19

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
MAYENNE
Commune :
AZE

Section : AN
Feuille(s) : 000 AN 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 24/04/2019

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :

Cachet du service d'origine :

LAVAL
cite administrative
60 rue Mac Donald

53008 LAVAL CEDEX
Téléphone 02-43-49-77-17

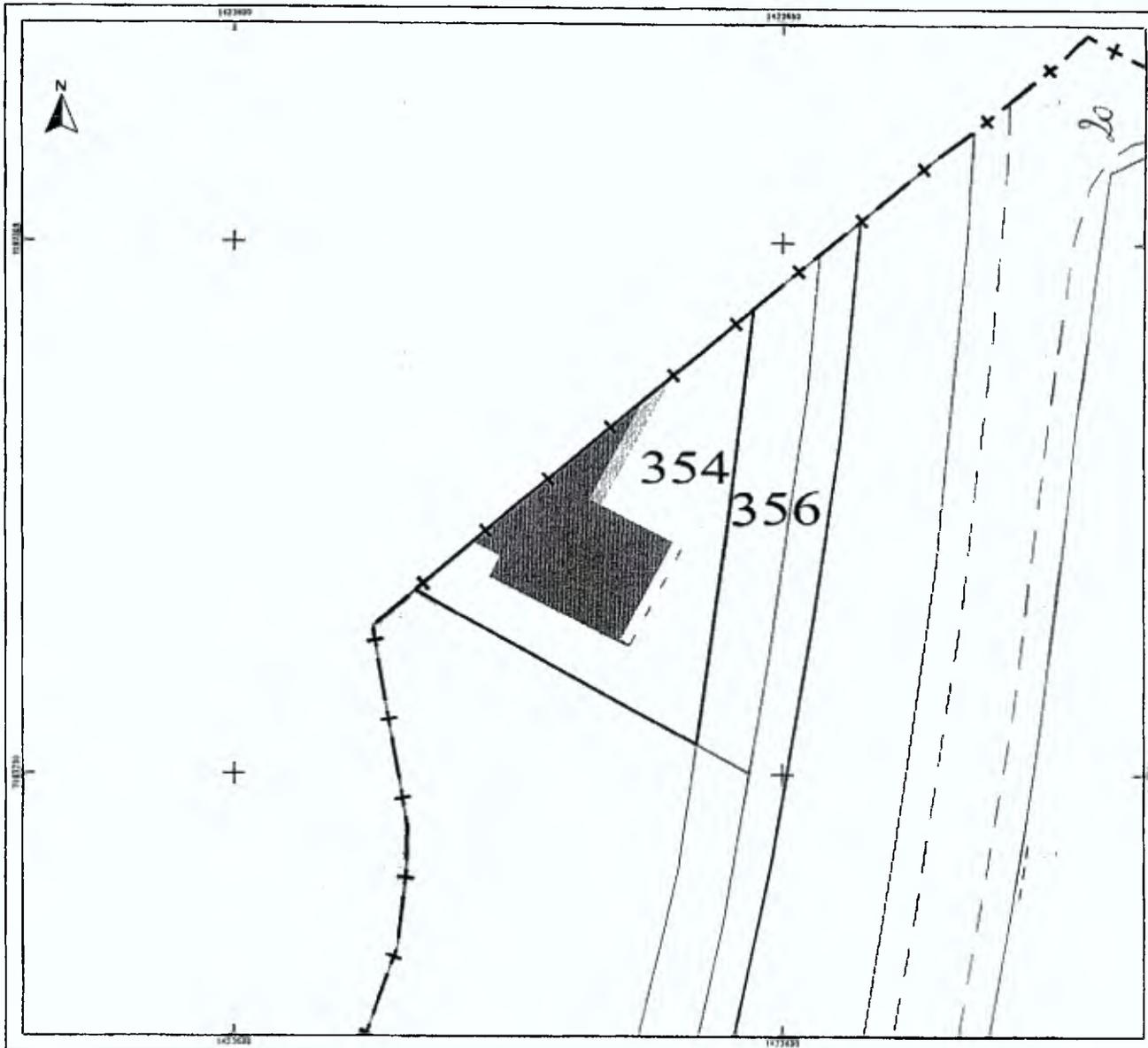
cdif.laval@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date :

A

le

L'



ANNEE DE MAJ										2018		DEP DIR		53 0		COM		014 AZE		TRES		036		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		*00013	
PROPRIÉTÉS BÂTIES																																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL																	
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM											
					R EXO						0 EUR						R EXO						0 EUR														
REV IMPOSABLE COM					0 EUR	COM					DEP										0 EUR																
					R IMP						0 EUR						R IMP						0 EUR														
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION										LIVRE FONCIER																	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille																
09	AN	354		RUE DU LNT MORILLON	0162	0299	1	014A		S			5 50	0																							
09	AN	355		RUE DU LNT MORILLON	0162	0299	1	014A		S			58 87	0																							
09	AN	356		RUE DU LNT MORILLON	0162	0300	1	014A		S			2 31	0																							
09	AN	357		RUE DU LNT MORILLON	0162	0300	1	014A		S			6 01	0																							
					R EXO						0 EUR						R EXO						0 EUR														
HA A CA					REV IMPOSABLE	0 EUR	COM					TAXE AD										0 EUR															
CONT					72 69	R IMP										R IMP						0 EUR															
															MAJ TC										0 EUR												

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

76

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orsans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 29/04/2019
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER LAVAL

SF1901987200

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 053				Commune : 062				CHATEAU GONTIER			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance	
AE	0391			RUE DU LNT HENRI MORILLON	0ha06a12ca						
✓ AE	0489			CHEMIN DE FER	0ha03a00ca						
AE	0537			1 RUE MARYSE BASTIE	0ha53a39ca						
AE	0391	001	48	97/ 10000							
AE	0391	001	50	133/ 10000							

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

ANNEE DE MAJ										2018		DEP DIR		53 0		COM		062 CHATEAU GONTIER		TRES		036		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		*00159	
PROPRIÉTÉS BATIES																																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS														IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL													
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM											
														R EXO										0 EUR													
														REV IMPOSABLE COM										0 EUR													
														R IMP										0 EUR													
PROPRIÉTÉS NON BATIES																																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS														EVALUATION										LIVRE FONCIER													
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feillet																
09	AE	391		RUE DU LNT HENRI MORILLON	0820	0206		1 062A		S			6 12																								
09	AE	489		CHEMIN DE FER	B003	0109		1 062A		S			3 00																								
09	AE	537		1 RUE MARVSE BASTIE	0893	0350		1 062A		S			53 39																								
														R EXO										0 EUR													
														HA A CA										REV IMPOSABLE				0 EUR									
														R IMP										0 EUR													
														TAXE AD										R IMP				0 EUR									
														MAJ TC										0 EUR													
														CONT										62 51													

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

23

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
MAYENNE
Commune :
CHATEAU GONTIER

Section : AE
Feuille(s) : 000 AE 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 24/04/2019

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits :

Cachet du service d'origine :

LAVAL
cte administrative
60 rue Mac Donald

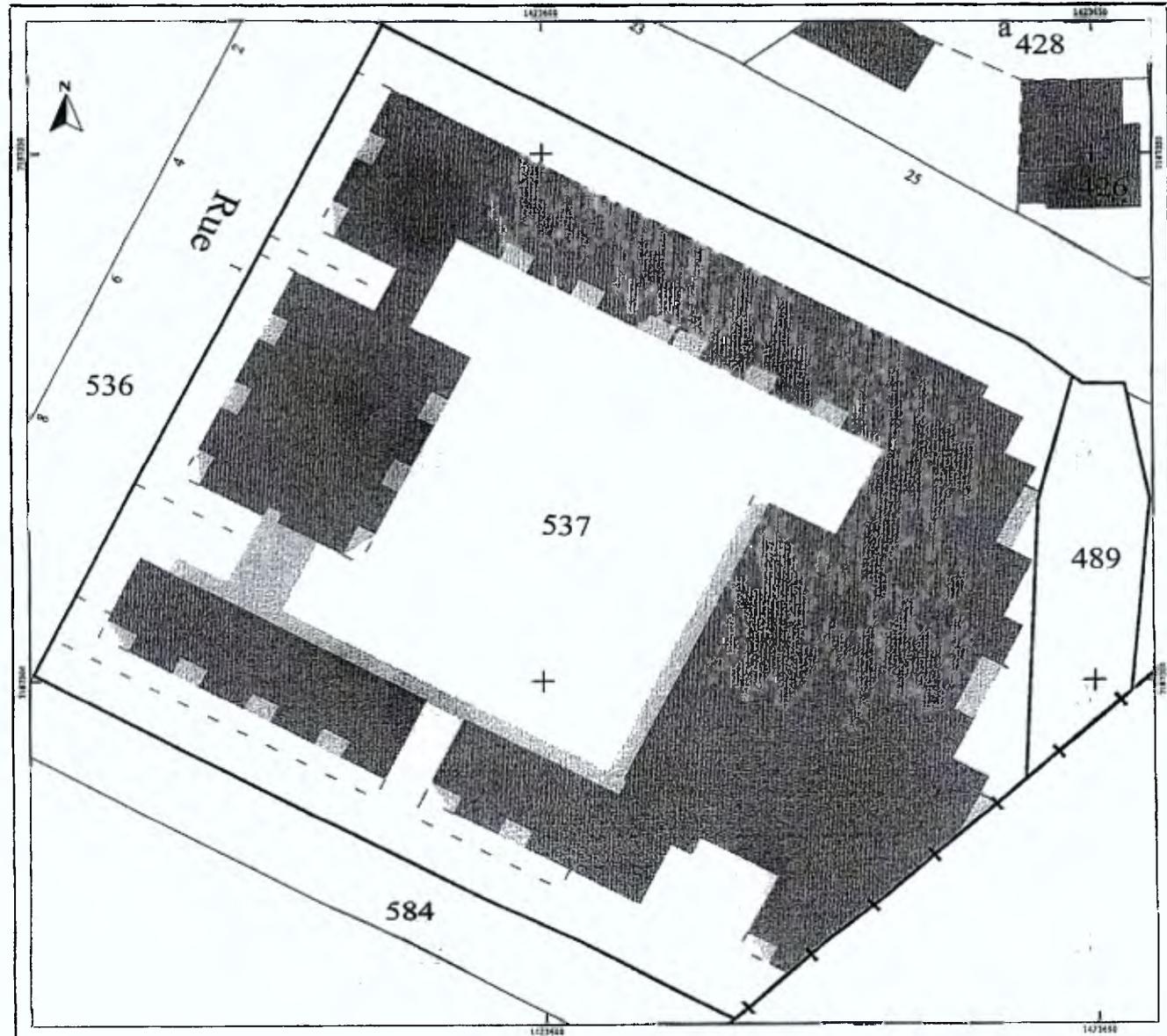
53008 LAVAL CEDEX
Téléphone : 02-43-49-77-17

cdif.laval@dgif.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : / /

A _____
le _____
L' _____

24





Conseil National des Barreaux

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

Chapitre 1er : Dispositions générales

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.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. 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 – 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 L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

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

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

ARTICLE 13 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 14 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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.

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 essentielles de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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 spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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.

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.

LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'immeuble dont s'agit sera vendu en **DEUX LOTS** sur la mise à prix de :

- ⇒ **lot 1 - Appartement T2 : 55.000 € outre les charges**

- ⇒ **lot 2- Appartement T3 avec emplacement de stationnement : 77.000 € outre les charges**

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de LAVAL contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de *Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications*, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

FAIT A LAVAL, le 10/11/20

Maître Marilyn DEFRANCHI