

LIQUIDATION JUDICIAIRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POURSUIVANT :

~~SEARAL DE ROIS~~

~~HERBAUT~~

Me ~~O. DENNEAY~~

Avocat

~~HAUPTEW~~

PROPRIÉTAIRE

EN LIQUIDATION JUDICIAIRE :

~~ISAAL GALVAN, SONDÉ~~

~~ISAAL BURONASTER~~

Me ~~SCP HULBERTEAU~~

Avocat

~~SARTON, JEAN~~

Adresse des biens vendus :

~~ANTONY, 18 Avenue F. Sarrat,~~
~~au lieu Galvani sur numéro~~
~~et au Auguste Fresnel, sur numéro~~

Dépôt au Greffe :

~~19 septembre 2016~~

Mise à Prix :

~~1.000.000 euros~~
~~aux trois quarts~~

Audience d'orientation :

—
—
—
—
—
—
—

Audience d'adjudication :

~~1^{er} Décembre 2016~~

—
—
—
—
—
—

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN LOT

A ANTONY (Hauts-de-Seine), 18 avenue François Sommer, rue Luigi Galvani, sans numéro, et rue Auguste Fresnel, sans numéro, divers bâtiments à usage de bureaux et d'activités, des aires de stationnement, sur un terrain de 5029 m².

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La **SELARL DE BOIS HERBAUT**, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, demeurant à Neuilly-sur-Seine (92200), 3 avenue de Madrid, représentée par Maître Alexandre HERBAUT agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de :

- La **SARL GALVANI SOMMER**, 2 rue Luigi Galvani, 92160 Antony, RCS Nanterre 418.567.721-2002B5210,

fonctions auxquelles il a été nommé par jugement rendu par la 6^{ème} chambre du Tribunal de Commerce de Nanterre le 20 octobre 2015

- La **SARL BUROMASTER**, 2 rue Luigi Galvani, 92160 Antony, RCS Nanterre 302.410.329-1994B3291,

fonctions auxquelles il a été nommé par jugement rendu par la 7^{ème} chambre du Tribunal de Commerce de Nanterre du 11 mai 2016, prononçant l'extension de la procédure de liquidation judiciaire initialement ouverte à l'encontre de la SARL GALVANI SOMMER à la SARL BUROMASTER, lequel jugement a joint les procédures collectives qui seront poursuivies sous forme d'une procédure collective unique avec confusion des masses actives et passives.

Ayant pour Avocat **Maître Catherine DENNERY-HALPHEN**, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, demeurant à Neuilly-sur-Seine (92200) 8 rue Louis Philippe, Tél. 01.55.62.19.99,

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

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Madame Isabel VIGIER, juge commissaire près le Tribunal de Grande Instance de Nanterre et à la liquidation judiciaire des sociétés GALVANI SOMMER et BUROMASTER, publiée et enregistrée le 19 juillet 2016 au Service de la Publicité Foncière de Vanves 2, vol. 2016 S n°29 et vol. 2016 D n°10. 557, laquelle ordonnance dit :

« Vu la requête qui précède et les motifs y exposés.

Vu le jugement du 11/05/2016 rendu par le tribunal de commerce de NANTERRE a prononcé l'extension de la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de la SARL GALVANI SOMMER à la société BUROMASTER, RCS 302.410.329, sise 2 rue Luigi Galvani, 92160 ANTONY.

Vu le jugement du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE du 03/12/2015 ayant prorogé les effets des commandements délivrés le 26/02/2008 à la société BUROMASTER, débiteur principal, et le 29/02/2008 à la société GALVANI SOMMER, tiers détenteur, publiés au 2^{ème} bureau des hypothèques de VANVES, le 07/04/ 208, vol. 2008 S n°9, prorogés par jugement du Tribunal de grande instance de NANTERRE le 29/12/2011, et par jugement du juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de NANTERRE en date du 19/12/2013, pour une nouvelle période de deux ans.

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

Vu les dispositions des articles R.643-6 et suivants du code de commerce.

Le créancier SA SOFIGERE, comparant par Maître Bruno AMIGUES et Maître Catherine DENNERY-HALPHEN.

Le débiteur régulièrement convoqué, ni présent, ni représenté.

Le liquidateur judiciaire entendu en ses observations.

Subrogeons la SELARL DE BOIS-HERBAUT prise en la personne de Monsieur Alexandre HERBAUT, ès qualités de liquidateur judiciaire de la société GALVANI SOMMER RCS 428.567 721, sise 2 rue Luigi Galvani, 92160 ANTONY dans les droits de la société SOFIGERE, créancier poursuivant ;

Dison que que la SELARL DE BOIS-HERBAUT prise en la personne de Monsieur Alexandre HERBAUT, ès qualités de liquidateur judiciaire de la société GALVANI SOMMER RCS 428.567 721, sise 2 rue Luigi Galvani, 92160 ANTONY, reprendra la vente aux enchères publiques en un seul lot des biens désignés comme suit :

Sur la commune d'ANTONY (Hauts-de-Seine), 18 avenue François Sommer, rue Luigi Galvani sans numéro et rue Augustin Fresnel sans numéro,

Un ensemble immobilier comprenant :

- Bâtiment A à usage de bureaux élevé d'un rez-de-chaussée et un étage avec accès par le numéro 18 de l'avenue François Sommer
- Bâtiment B à usage de bureaux et d'activité élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages desservis par un ascenseur avec accès par le numéro 2 de la rue Luigi Galvani
- 5 aires distinctes de stationnement extérieures pour automobiles comprenant, pour le tout, 50 places de parkings

Sur un terrain de 5029 m²

Cadastré

Section	Numéro	Lieudit	Surface
Section CP	N°234	« 18 avenue Sommer »	50a29ca

Le bien est la propriété de la société GALVANI SOMMER RCS 428.567.721, sise 2 rue Luigi Galvani 92160 ANTONY, suivant acte reçu le 28/04/2000 par Maître Pierre STROCK, notaire, sis 18 rue Marius Jacotot 92400 PUTEAUX LA DEFENSE, publié au cinquième bureau des hypothèques de NANTERRE le 15/06/2000 référence 2000P585 ;

Fixons la vente en un seul lot dudit bien immobilier sur la mise à prix de 1 000 000 € (un million d'euros) ;

Disons que la vente se tiendra devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande instance de NANTERRE, sis 179-191 avenue Joliot-Curie 92020 Nanterre Cedex, suivant la forme prescrite en matière de liquidation judiciaire par le ministère de Maître Catherine DENNERY-HALPHEN, avocat au barreau des Hauts-de-Seine, _ rue Louis Philippe, 92200 Neuilly-sur-Seine, chez lequel domicile est élu et pourront être notifiés le cas échéant les actes d'opposition et toute signification relative à la vente ;

Fixons les mesures de la publicité conformément aux dispositions des articles R642-22 du code de commerce, R322-32 et R322-33 du code des procédures civiles d'exécution, comme suit : une publication dans un journal d'annonces légales diffusé dans la ville de situation de l'immeuble saisi et un avis simplifié dans deux périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale au tarif des annonces ordinaires ;

Désignons la SCP Yves de FORCADE la ROQUETTE et Gaëlle CONTENTIN, huissiers de justice associés, SCP sise 7 rue de la Garenne SÈVRES, aux fins de procéder à la visite dans la quinzaine précédant la vente affichée durant la durée d'une heure ;

Disons que l'huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux aux fins de dresser préalablement un procès-verbal descriptif complémentaire au rapport d'expertise immobilière ;

Disons que les frais et honoraires de l'huissier désigné feront partie 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 le cahier des conditions de vente indiquera que la société GALVANI SOMMER emploie une salariée, dont le contrat de travail prévoit au titre d'avantage en nature le logement sur site, et que cette dernière bénéficiera d'un délai de 12 mois, à compter du jugement d'adjudication, pour libérer les locaux ;

Disons que, conformément aux dispositions de l'article R642-24 du Code de commerce, la présente ordonnance aux fins de subrogation sera mentionnée en marge de la copie du commandement de saisie du 26/02/2008 délivré à la société BUROMASTER et commandement de payer valant saisie en date du 29/02/2008 délivré à la société GALVANI SOMMER, publiés au 2^{ème} bureau des hypothèques de VANVES, le 07/04/2008, volume 2008 S n°9, prorogés par le jugement en date du 03/12/2015, rendu par le tribunal de grande instance de NANTERRE ;

Disons qu'il ne pourra être consenti aucun délai de grâce au débiteur ; qu'il ne pourra être fait droit à une demande de conversion en vente volontaire par le débiteur, en regard du dessaisissement attaché au jugement de liquidation judiciaire, sauf à saisir le Juge commissaire d'une requête aux fins d'autoriser la cession de gré à gré ;

Disons qu'à défaut d'enchères la mise à prix sera baissée du quart ;

Disons que l'ordonnance sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble ;

Disons que les frais inhérents à la présente adjudication seront à la charge de l'adjudicataire ainsi que les frais d'acte consécutifs ;

Disons que les frais et honoraires du liquidateur judiciaire seront comptés en frais de justice payables avant toute distribution, même aux créanciers hypothécaires ;

Disons que le liquidateur judiciaire dressera l'état de collocation dès réception du prix et consignation à la caisse des dépôts et consignations ;

Disons que la présente sera notifiée par Monsieur le greffier près le tribunal à :

- Monsieur Luis Miguel SANTOS LEAO dont le dernier domicile connu est Chaussée de Saint-Job 265 1180 UCCLE (Belgique)
 - SA SOGIFERE 9 rue Magellan 75008 Paris
 - Pôle de recouvrement spécialisé de BOULOGNE-BILLANCOURT, 115 boulevard Jean Jaurès 92104 BOULOGNE-BILLANCOURT
 - Maître Bruno AMIGUES, avocat au barreau de Paris, sis 215 bis boulevard Saint-Germain 75007 PARIS
 - Maître Catherine DENNERY-HALPHEN, avocat au barreau des Hauts-de-Seine, 8 rue Louis Philippe 92200 Neuilly-sur-Seine
 - SCP Yves de FORCADE LA ROQUETTE et Gaëlle CONTENTIN, huissiers de justice associés, SCP sise 7 rue de la Garenne SÈVRES
- Et communiquée au liquidateur judiciaire. »

DÉSIGNATION DES BIENS À VENDRE

Les biens à vendre sont à ANTONY (Hauts-de-Seine), 18 avenue François Sommer, rue Luigi Galvani sans numéro et rue Auguste Fresnel sans numéro, une parcelle de terrain sur laquelle sont édifiés :

- un bâtiment à usage de bureaux élevé sur rez-de-chaussée d'un étage, désigné bâtiment A avec accès par le numéro 18 de l'avenue François Sommer ;
- un bâtiment à usage d'activités élevé sur rez-de-chaussée de deux étages desservis par un ascenseur, dit bâtiment B, avec accès par le numéro 2 de la rue Luigi Galvani ;
- cinq aires distinctes de stationnement extérieur pour voitures, comprenant 50 places de parking.

Cadastré section CP n° 234 pour une contenance de 50a29ca.

OBSERVATIONS

Il est indiqué que la société GALVANI SOMMER emploie une salariée dont le contrat de travail prévoit comme avantage en nature le logement sur site et que cette dernière bénéficiera d'un délai de 12 mois à compter du jugement d'adjudication pour libérer les locaux.

SERVITUDES

Aux termes de l'acte d'apport du 28 avril 2000 dont il sera ci-après parlé, il a été stipulé littéralement ce qui suit :

« Observation étant ici faite qu'aux termes de l'acte du 9 février 1990 ci-dessus énoncé, il a été indiqué ce qui suit sous un paragraphe SERVITUDE :

Les servitudes grevant ledit immeuble résultent :

1°) du cahier des charges joint à la convention de concession passée entre la ville d'ANTONY et la S.A.M.A.V.A. le 30 juin 1971 et approuvé par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine aux termes d'un arrêté en date du 2 août 1971 ;

2°) du cahier des charges générales des cessions de terrains compris dans la zone d'activités de la ville d'ANTONY établi conformément à l'article 2 du décret n° 69-500 du 30 mai 1969 et de l'article 14 du cahier des charges joint à la convention de concession sus-énoncée, approuvé par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine aux termes de l'arrêté en date du 2 août 1972 sus-énoncé.

3°) du règlement d'aménagement de la zone d'activités industrielles établi par la ville d'ANTONY le 21 juillet 1971.

4°) du programme des travaux établi par la ville d'ANTONY et approuvé par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine aux termes de son arrêté en date du 2 août 1972.

5°) du cahier des charges particulières établi conformément à l'article 3 du décret n°55-216 du 3 février 1955. »

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien a été acquis par la société UFIPIERRE, RCS 074 B 6902, sise à Paris XVI^{ème}, 7 avenue de la Grande Armée, pour le prix de 14 578 181, 36 Francs de la société MOLEX France suivant acte en date du 09/02/1990 reçu par Maître Serge PASCAULT, notaire, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de Nanterre le 21/03/1990 volume 1990 n°3332.

Suivant extrait Kbis, il est observé un transfert du RCS de Paris vers le RCS de Nanterre en date du 08/07/1994. Lors de ce transfert, la société UFIPIERRE est devenue la société BUROMASTER, SARL au capital de 25 000 euros, RCS de Nanterre 302.410.329.

Suivant acte reçu par Maître Pierre STROCK, notaire, sis 18 rue Marius Jacotot, 92800 Puteaux La Défense, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de Nanterre le 15/06/2000 référence 2000P585, ce bien immobilier a fait l'objet d'un apport de la société BUROMASTER à la société GALVANI SOMMER en contrepartie de son entrée dans la société à hauteur de 140 097 parts sur les 140 100 parts que comptait le capital social. L'apport ayant été valorisé à 14 000 000 Francs (quatorze millions de francs).

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

LIQUIDATION JUDICIAIRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 — ÉTAT 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 — PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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.

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 : 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.

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'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 Bâtonnier, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

Si 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.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ou le liquidateur 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.

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.

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 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 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-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 A LA VENTE

ARTICLE 16 — DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au 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 — 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.

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.

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 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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.

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 :

Un million d'euros (1000 000 €). A défaut d'enchères, cette mise à prix sera diminuée d'un quart le jour de la vente affichée.

Fait et rédigé à NANTERRE
par Maître Catherine DENNERY-HALPHEN, avocat poursuivant

Approuvé

Ligne

Mots rayés

Renvois

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

Avocat poursuivant : Maître Catherine DENNERY- HALPHEN

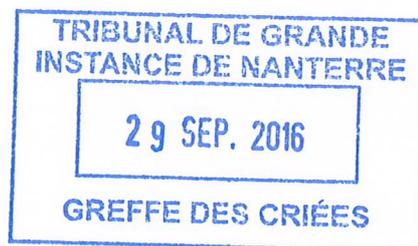
AFFAIRE : SELARL DE BOIS HERBAUT, en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire des SARL Galvani Sommer et Buromaster

Parcelle et immeubles sis à ANTONY (92160)
18 avenue François Sommer, rue Luigi Galvani sans numéro et rue Augustin Fresnel sans numéro

Mise à prix : 1 000 000 €

RG : 16/00175

DIRE



L'AN DEUX MIL SEIZE

ET LE

29 septembre

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, et par-devant nous, Greffier,

A comparu Maître Catherine DENNERY HALPHEN, Avocat de la SELARL DE BOIS HERBAUT,

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter les énonciations du cahier des conditions de vente, elle y annexe l'avis valant notification de la date de vente aux enchères publiques et sommation de prendre communication du cahier des conditions de vente.

Et ledit Maître Catherine DENNERY HALPHEN, Avocat, a signé avec nous, Greffier,

SOUS TOUTES RESERVES

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'C' followed by 'DENNERY HALPHEN'.

Catherine DENNERY-HALPHEN

Avocat à la Cour

8, rue Louis Philippe - 92200 Neuilly sur Seine
Tél. : 01 55 62 19 99 - Fax : 01 55 62 19 98
PN 178 - Email : cabinet@dennery-halphen.fr