

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

 COPIE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de **NANCY** séant dite Ville au Palais de Justice , salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A MAXEVILLE (54320 - Meurthe et Moselle) 14 rue Jean Jaurès,

Au sous-sol : un atelier et une cave,

Au rez-de-chaussée : des bureaux, et une rampe.

Au premier étage : un appartement de 4 pièces principales en duplex aux 1^{er} étage et combles,

Et le quart d'un terrain nu d'environ 278 m2.

Aux requêtes poursuites et diligences de la Société dénommée [REDACTED] [REDACTED] anciennement dénommée [REDACTED] (procès-verbal en date du 12 novembre 2020), Société Anonyme au capital de [REDACTED], identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED], dont le siège social est [REDACTED], agissant elle-même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître François **CAHEN**, Avocat au Barreau de Nancy, demeurant 14 Place Carnot à NANCY (54000 – Meurthe et Moselle).

Lequel se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

sur note

EN PRESENCE OU EUX DUMENT APPELES DE :

1°) [REDACTED] anciennement dénommée [REDACTED] encore précédemment dénommée [REDACTED], Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 5 440 000 000 euros, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED], ayant son siège social [REDACTED] à [REDACTED], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, en sa qualité de créancier hypothécaire.

Ayant pour avocat Maître Joëlle FONTAINE, membre de l'AARPI MILLOT-LOGIER FONTAINE & THIRY, avocat au Barreau de NANCY, demeurant 10 rue Raymond Poincaré à NANCY (54000 - Meurthe et Moselle).

2°) Monsieur [REDACTED] Mandataire Judiciaire, demeurant [REDACTED] ([REDACTED] identifié au SIREN sous le [REDACTED] non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, pris en sa qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de :

La société dénommée [REDACTED], Société Civile Immobilière identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED].

Fonctions auxquelles il a été nommé par suite :

- D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANCY en date du 18 janvier 2013, la société [REDACTED] a été placée en redressement judiciaire.

- D'un jugement du Tribunal de Grande Instance de NANCY en date du 17 juillet 2014 publié au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales du 3 août 2014, ayant prononcé, sur conversion de la procédure de redressement judiciaire, la liquidation judiciaire de la société [REDACTED].

Ayant pour avocat la SELARL LEINSTER WISNIEWSKI MOUTON LAGARRIGUE, représentée par Maître Clarisse MOUTON, Avocat au Barreau de NANCY, demeurant 11 rue de la Craffe à NANCY (54000 - Meurthe et Moselle).

Joëlle Fontaine

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu :

1°) De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jacques LITAIZE, Notaire à NANCY, le 30 septembre 2008, contenant prêt par la société [REDACTED] actuellement dénommée [REDACTED] à la société [REDACTED] de la somme de 275 000 euros en principal productif d'intérêts au taux fixe de 5,30 % l'an hors assurance, remboursable en 180 mensualités, garanti par deux inscriptions de privilège de prêteur de deniers publiées à la Conservation des Hypothèques de NANCY :

-le 16 octobre 2008 volume 2008 V sages 5404P01 numéro 5012 suivi d'un bordereau rectificatif publié le 31 décembre 2008 sages 5404P01 volume 2008 V numéro 6143,

-le 16 octobre 2008 volume 2008 V sages 5404P01 numéro 5013 suivi d'un bordereau rectificatif publié le 31 décembre 2008 sages 5404P01 volume 2008 V numéro 6144,

Et d'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 16 octobre 2008 sages 5404P01 volume 2008 V numéro 5014 suivie d'un bordereau rectificatif publié le 31 décembre 2008 sages 5404P01 volume 2008 V numéro 6146.

Par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANCY en date du 18 janvier 2013, la société [REDACTED] a été placée en redressement judiciaire.

La créance de la [REDACTED] a été déclarée au passif de la [REDACTED] pour un montant total de 290 278,36 €.

Selon l'état des créances le passif de la société s'élevait à la somme de 486.904,27 € dont 240.723,17 € au titre de la créance de la société [REDACTED] actuellement dénommée [REDACTED] et 245.904,27 € au titre de la créance de la société [REDACTED] actuellement [REDACTED]

Par jugement du Tribunal de Grande Instance de NANCY du 17 juillet 2014 le redressement judiciaire a été converti en liquidation judiciaire.

Le délai de clôture a été prorogé par jugements successifs pour permettre notamment la liquidation des actifs de la [REDACTED].

Par requête reçue le 25 novembre 2019 la société [REDACTED] actuellement dénommée [REDACTED] a sollicité l'autorisation de faire procéder à la vente aux enchères des lots restant la propriété de la [REDACTED]

Z. Fournier

Par ordonnance rendue le 17 juillet 2020, le juge commissaire a ordonné avant dire droit une expertise immobilière destinée à évaluer les biens sis 14 rue Jean Jaurès à MAXEVILLE (Meurthe et Moselle) propriété de la [REDACTED]

L'affaire a été successivement renvoyée à l'audience du 1^{er} octobre 2020, à celle du 26 novembre 2020, puis aux audiences du 14 janvier et du 18 février 2021 dans l'attente du rapport de l'expert judiciaire.

Le rapport d'expertise a été déposé au greffe le 11 janvier 2021.

Par courriers reçus au greffe les 21 janvier et 12 mars 2021, le conseil de la société [REDACTED] venant aux droits de la société [REDACTED] a fait part de son absence d'opposition à la requête de la société [REDACTED] actuellement dénommée [REDACTED] tendant à voir ordonner la vente aux enchères publiques.

Diverses offres d'achat ont été produites par la [REDACTED] et [REDACTED], sans précision ni garanties sur le financement desdites offres d'achat. La société [REDACTED] actuellement dénommée [REDACTED] s'est opposé à la vente de gré à gré en l'absence de précision sur le financement.

Depuis 2017 la [REDACTED] a sollicité à plusieurs reprises la réalisation des biens appartenant à la société [REDACTED]. Le liquidateur ayant fait part de l'absence d'offre financée. Il a été fait droit aux demandes de la société [REDACTED] actuellement dénommée [REDACTED]

« En application des dispositions de l'article L 643-2 du Code de Commerce, aux termes duquel les créanciers titulaires d'un privilège spécial, d'un gage, d'un nantissement ou d'une hypothèque et le Trésor Public pour ses créances privilégiées peuvent, dès lors qu'ils ont déclaré leurs créances 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. Lorsque le tribunal a fixé un délai en application de l'article L. 642-2, ces créanciers peuvent exercer leur droit de poursuite individuelle à l'expiration de ce délai, si aucune offre incluant ce bien n'a été présentée. En cas de vente d'immeubles, les dispositions des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 642-18 sont applicables. »

« Selon l'article L. 642-18 alinéa 1^{er} du même code, les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 et 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. »

4ème rôle

2°) D'une ordonnance contradictoire rendue le 20 mai 2021 par **Monsieur David MELISON Juge Commissaire** au Tribunal Judiciaire de NANCY, 1RJ Procédure Collectives civile, et à la liquidation judiciaire de la société [REDACTED], notifiée le 21 mai 2021, et publiée au Service de la Publicité Foncière de NANCY le 9 mars 2023 sages 5404P01 volume 2023 P numéro 5378.

Dont le texte est donné ci-après :

PAR CES MOTIFS

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

AUTORISE la société [REDACTED] a faire vendre les lots suivants de l'ensemble immobilier situé 14 rue Jean Jaurès à Maxéville, sur les parcelles cadastrées AH n° 377 et 378, dépendant de la liquidation judiciaire de la [REDACTED]

* Au sein d'un immeuble à usage mixte d'habitation et professionnel : lots n° 16 (au sous-sol, atelier de 195 m²), lot n° 17 (cave en duplex au sous-sol et rez-de-chaussée), lot n° 18 (au rez-de-chaussée, atelier de 207 m²), lot n° 22 (au 1^{er} étage, local de 63 m²), lot n° 23 (au 1^{er} étage, bureaux avec balcon de 102,40 m²), lot n° 24 (appartement en duplex au 1^{er} étage et dans les combles, comprenant cuisine, salle de bains, WC, dégagement, quatre chambres, d'une superficie de 105 m²), lot n° 25 (comble aménageable de 37 m²), lot n° 29 (accès au rez-de-chaussée), lot n° 37 (rampe située au rez-de-chaussée) ;

* Au sein d'un immeuble à usage industriel : lot n° 6 (terrain nu de 278 m²) ;

à la barre du tribunal judiciaire de Nancy aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, en un lot unique, sur la mise à prix de cent quatre-vingt mille euros (180 000 €), sans faculté de réduction de prix en cas de carence d'enchère, suivant les formes prescrites en matière de liquidation judiciaire sous la constitution de Maître Francis KIHIL, avocat au barreau de Nancy, et sur le cahier des charges déposé chez ce dernier,

DIT qu'il appartiendra au créancier poursuivant de rédiger un avis, d'en assurer le dépôt au greffe et la publication dans un journal d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble, dans les conditions de délai et de forme définies par l'article R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution,

DIT qu'il appartiendra également au créancier poursuivant de publier un avis simplifié à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, dans les conditions de délai et de forme déterminées à l'article R. 322-32 du code des procédures civiles d'exécution,

RAPPELLE qu'il appartient au créancier poursuivant de justifier de l'insertion et de l'apposition des avis conformément aux dispositions de l'article R. 322-33 du même code,

DÉSIGNE la SELARL JUSTITIA, huissier de justice, avec pour mission :

- de se rendre sur place aux fins de pénétrer dans les lieux et d'effectuer un procès-verbal de description accompagné des différents diagnostics techniques obligatoires en vue de la vente (notamment constat des risques d'exposition au plomb, état parasitaire, diagnostic amiante, diagnostic de performance énergétique, état des installations de gaz et d'électricité si elles ont plus de 15 ans, état des risques naturels et technologiques, diagnostic d'installation d'assainissement non collectif, diagnostic mэрule et termites le cas échéant),

- de faire procéder à la visite des lieux aux candidats adjudicataires dans la quinzaine précédant la vente et ce pour une durée de deux heures,

Emile

DIT qu'en l'absence de l'occupant ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice pourra se faire assister du liquidateur judiciaire, d'un serrurier, du commissaire de police ou de toute autorité de police que celui-ci déléguera et, à défaut, de deux témoins majeurs dans les conditions définies à l'article L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution,

RAPPELLE que la présente ordonnance se substitue au commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution et qu'elle devra être publiée au fichier immobilier à la diligence du créancier poursuivant,

RAPPELLE qu'en application des dispositions de l'article R. 621-21 du code de commerce, la présente décision sera notifiée par les soins du greffe à la [REDACTED], à Maître Éric BOGELMAN, à la société [REDACTED] ainsi qu'à la société [REDACTED].

Fait à Nancy le 20 mai 2021,

La greffière



Le juge commissaire



Pour copie certifiée conforme

Le Greffier,



3°) d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de NANCY, Cinquième Chambre Commerciale, le 16 novembre 2022, publié au Service de la Publicité Foncière de NANCY le 9 mars 2023 sages 5404P01 volume 2023 P numéro 5376, ayant confirmé l'ordonnance le 20 mai 2021 sauf en ce qui concerne la mise à prix, et modifié celle-ci dans les termes suivants :

« PAR CES MOTIFS,

« LA COUR, statuant par arrêt contradictoire prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, conformément aux dispositions de l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile,

6ème rôle

« ORDONNE le rabat de l'ordonnance de clôture rendu le 7 septembre 2022, reçoit les conclusions de la société [REDACTED] du 7 octobre 2022 et ordonne la clôture à la date de l'audience ;

« CONFIRME l'ordonnance entreprise sauf en ce qu'elle a fixé la mise à prix à la somme de 180 000 € et désigné Me Kihl, avocat au Barreau d'Epinal en qualité d'avocat sous la constitution de laquelle aura lieu la vente,

« Statuant à nouveau,

« FIXE la mise à prix à la somme de 110.000 € (cent dix mille euros),

« DIT que la vente devra se faire sous la constitution de Me François Cahen, avocat au barreau de Nancy,

« DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

« CONDAMNE Mme [REDACTED] épouse [REDACTED] aux dépens, avec droit de recouvrement direct au profit de Me François Kihl, avocat au barreau d'Epinal.

« Le présent arrêt a été signé par Monsieur Patrice BOURQUIN Président de Chambre, à la Cour d'Appel de NANCY, et par Monsieur Ali ADJAL, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à **MAXEVILLE (Meurthe et Moselle) 14 rue Jean Jaurès**

Cadastré section AH numéro 378, pour une contenance de 58a 18ca et section AH numéro 377 pour une contenance de 8a 62 ca.

Comprenant diverses constructions à l'usage professionnel, de bureaux et d'habitation pour l'exercice d'activité artisanales, commerciales ou libérales.

F. Jaurès

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO SEIZE (16) de l'état descriptif de division :

Au sous-sol, un atelier d'une superficie de 195 m².

Et les 73/1 000èmes des parties communes générales.

Et les 74/1 000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.).

LE LOT NUMERO DIX SEPT (17) de l'état descriptif de division :

Une cave en duplex au sous-sol et rez-de-chaussée.

Les 7/1 000èmes des parties communes générales.

Les 53/1 000èmes des parties communes particulière aux lots 17, 23 et 24 (P.C.B.)

Et les 7/1 000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.).

LE LOT NUMERO DIX HUIT (18) de l'état descriptif de division :

Au rez-de-chaussée, un atelier d'une superficie de 207 m².

Les 116/1 000èmes des parties communes générales.

Et les 119/1 000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.).

LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22) de l'état descriptif de division :

Au premier étage un local d'une superficie de 63 m².

Les 39/1 000èmes des parties communes générales.

Et les 40/1 000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.).

LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23) de l'état descriptif de division :

Au premier étage, des bureaux avec balcon, d'une superficie de 102,40 m².

Les 64/1 000èmes des parties communes générales.

Les 468/1 000èmes des parties communes particulière aux lots 17, 23 et 24 (P.C.B.)

Et les 66/1 000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.).

LE LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) de l'état descriptif de division :

Un appartement en duplex au 1^{er} étage et dans les combles, comprenant cuisine, salle de bains, W.C. dégagement, quatre chambres, d'une superficie de 105 m².

Les 66/1 000èmes des parties communes générales.

Les 479/1 000èmes des parties communes particulière aux lots 17, 23 et 24 (P.C.B.)

8ème rôle

Et les 67/1 000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.).

LE LOT NUMERO VINGT CINQ (25) de l'état descriptif de division :

Un comble aménageable situé dans les combles d'une superficie de 37m².

Les 9/1 000èmes des parties communes générales.

Et les 10/1 000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.).

LE LOT NUMERO VINGT NEUF (29) de l'état descriptif de division :

Au rez-de-chaussée, un accès,

Et le 1/1 000ème des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) de l'état descriptif de division :

Une rampe située au rez-de-chaussée

Et le 1/1 000ème des parties communes générales.

UN QUART DU LOT NUMERO SIX (6) de l'état descriptif de division :

Terrain nu d'une superficie de 278 m² environ (à usage de passage).

Et les 278/6 658èmes des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 28 avril 2023 par Maître Romain SANCESARIO, Commissaire de Justice à PONT A MOUSSON, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que :

- **Le lot 18** : ancien atelier transformé en bureau.
- **Le lot 16** : un atelier,
- **Les lots 22, 23, 24 et 25** : sont réunis pour former un appartement de : entrée -dégagement, W.C, deux salles de bains, séjour avec balcon et accès au lot 22 à usage de bureau, cuisine, salon, escalier donnant accès aux combles aménagés : deux pièces, accès à une partie combles non aménagés sous toiture (lot 25 au 2^{ème} étage) ; et une autre partie combles aménagés dont l'accès se fait par la chambre de droite.

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

OBSERVATIONS

1°) Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître NARBÉY, Notaire à NANCY, les 7, 10, 18 mars 1969 publié au Service de la Publicité Foncière de NANCY le 21 avril 1969 volume 4169 numéro 23.

Genevieve

Modificatif suivant acte reçu par Maître GRANDGEORGE, Notaire à NANCY, le 9 février 1977 publié au Service de la Publicité Foncière de NANCY le 11 mars 1977 volume 7397 numéro 9.

Refonte de l'état descriptif - règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître LITAIZE, notaire à NANCY, le 16 juillet 2003 publié le 16 octobre 2003 sages 5404P01 volume 2003 P numéro 10765.

Modificatif suivant acte reçu par ledit notaire le 30 septembre 2008 publié le 16 octobre 2008 sages 5404P01 volume 2008 P numéro 11022.

Modificatif suivant acte reçu par ledit notaire le 27 septembre 2011 publié le 14 octobre 2011 sages 5404P01 volume 2011 P numéro 11367 suivi d'une infirmation de mise en instance de rejet publiée le 9 mai 2012 sous la référence de dépôt sages 5404P01 2012 D 8967.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 Juillet 1965, portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 (art.48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 Juin 1938, intitulé : « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42, sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître LITAIZE, Notaire à NANCY, le 30 septembre 2008, il a été mentionné ce qui suit :

SERVITUDES

.....

« 1/ Suivant acte reçu par Maître BOYARD, alors notaire à NANCY, le 29 août 1986, il a été rapporté les servitudes ci-après littéralement rapportées :

« SERVITUDES PARTICULIÈRES

« Elles apparaissent dans l'acte de partage dont le contenu est relaté en l'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ » et concernent les biens sis à MAXEVILLE, savoir :

no émise note

« Il est entendu entre les copartageants aux présentes que le terrain formant les lots n°4 et 6 à usage de passage commun devra resté entièrement libre de façon à ne pas entraver la libre circulation.

« En l'acte d'acquisition des 19 et 24 juillet 1968, les servitudes incluses demeureront ci-annexées après mention.

« 2/ Aux termes d'un acte reçu par Maître NARBÉY, notaire à NANCY les 23 janvier et 20 mars 1975, il a été établie une convention de servitude entre Monsieur et Madame BERAUD et GDF sur le lot n°3, consistant en l'installation d'un poste de détente affecté à l'alimentation du réseau de distribution publique dont le lot 3 en fera partie intégrante.

« Aux termes dudit acte, il a été passé la convention ci-après littéralement rapportée :

« ...3/ En vue de permettre l'établissement et l'exploitation de cet ouvrage, les comparants, ès-qualités, qui entendent être régis par les dispositions du présent contrat, ont convenu et arrêté ce qui suit :

« CONVENTION DE DROIT DE SERVITUDE

« 1- Après avoir pris connaissance de la situation du poste de détente tel que le tout figure au croquis qui demeurera joint et annexé aux présentes (PSG 159) et après avoir certifié sincère et véritable par les parties et revêtu de la mention d'usage par le notaire soussigné, Monsieur et Madame [REDACTÉ] reconnaissent à GAZ DE FRANCE, représenté par Monsieur HERTMANN, les droits suivants à titre de profit du réseau de distribution publique dont le service nationale est concessionnaire :

a/ maintenir une construction à usage de poste de détente de distribution publique telle qu'elle figure au croquis dont il a été ci-dessus parlé,

b/ établir à demeure des canalisations Gaz nécessaires à la distribution,

c/ relier lesdits ouvrages au réseau de distribution publique par les canalisations souterraines suivant le tracé figurant audit croquis,

d/ faire pénétrer sur ladite propriété ses agents ou ceux des entreprises accréditées par GAZ DE FRANCE en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis, Monsieur et Madame [REDACTÉ] en leur qualité de propriétaires, s'engagent à donner à cet effet toutes facilités d'accès par toutes leurs voies menant aux ouvrages.

2/ Monsieur et Madame [REDACTÉ] conservent la propriété et la jouissance du terrain.

3/ La présente convention sera applicable à tous les successeurs et ayants droit à quelque titre que ce soit, de Monsieur et Madame [REDACTÉ] ».

3°) Aux termes de l'acte acquisitif reçu par Maître LITAIZE, Notaire à NANCY, le 30 septembre 2008, il a été mentionné ce qui suit :

M. Eme rol

« CONDITIONS PARTICULIERES

« Au compromis régularisé entre les parties, il avait été convenu entre les parties que l'acquéreur s'engagerai à réaliser avant la réitération des présentes par acte authentique certains travaux, savoir :

a/ création d'une cloison de séparation maçonnée entre les lots 25 et 26,

b/ raccorder aux égouts la descente des eaux usées prévue pour le lot 26 , en attente dans le lot 25,

c/ rallonger cette descente, diamètre 100mm, pour l'amener à l'intérieur du lot 26 en respectant une pente de 2cm par mètre et le diamètre de 100 mm,

d/ faire traverser le lot 25 pour parvenir au lot 26,, les deux PE d'arrivée d'eau potable pour les lots 26 et 27, en attente dans le lot 25,

« A ce jour, ces travaux ne sont toujours pas réalisés. Par conséquent, Monsieur [REDACTED], gérant de la société [REDACTED], accepte que soit prorogé le délai de réalisation de ces travaux au 31 décembre 2009.

« Passé ce délai, si les travaux n'étaient toujours pas terminés, Monsieur [REDACTED] se verra contraint d'entamer les démarches nécessaires afin que l'acquéreur les réalise. »

.....

« RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement communal et qu'il est relié à ce réseau.

« LE VENDEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité , mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

« L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque. »

.....

« MONUMENT HISTORIQUE – PROTECTION DES ABORDS

« LE VENDEUR déclare que LE BIEN est situé à l'intérieur du périmètre de protection institué autour d'un monument historique ;

« L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti, notamment par le notaire rédacteur des présentes des obligations résultant de l'article L.621-31 du Code du patrimoine sur les monuments historiques et particulièrement de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur du BIEN. »

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de ladite situation étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent , et ce sans, aucun recours contre le poursuivant et son Avocat.

12ème note

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de la société [REDACTED]

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société [REDACTED] sus dénommée, pour les avoir acquis, savoir :

Le QUART du lot 6 :

De la société dénommée [REDACTED], Société Civile Immobilière au capital de [REDACTED] €, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED], ayant son siège social à [REDACTED], [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître LITAIZE, Notaire à NANCY, le 30 septembre 2008 publié au Service de la Publicité Foncière de NANCY le 16 octobre 2008 sages 5404P01 volume 2008 P numéro 11021 avec reprise pour ordre publiée le 31 décembre 2008 sous la référence de dépôt 5404P01 2008D24119.

Ladite part de lot a été acquise avec d'autres biens moyennant le prix principal de 135 000 euros, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance, au moyen de prêts consentis par [REDACTED] et [REDACTED]

Les lots 16 à 18, 22 à 25, 29 et 37

De la société dénommée [REDACTED], Société Civile immobilière au capital de [REDACTED] €, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de [REDACTED], dont le siège social est à [REDACTED], [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître LITAIZE, Notaire à NANCY, le 30 septembre 2008 publié au Service de la Publicité Foncière de NANCY le 16 octobre 2008 sages 5404P01 volume 2008 P numéro 11023.

Moyennant le prix principal de 365 000 euros, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance, au moyen de prêts consentis par [REDACTED] et [REDACTED]

13.10.08

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

Alfonsi
role

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

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

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.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

15ème rôle

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

16ème rôle

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

18 June 2016

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

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

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

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

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 PROPRIETE

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.

A. J. J. J. J.

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

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

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{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 :

CENT DIX MILLE EUROS (110 000euros).

Fait et rédigé à NANCY, le
Par Maître François CAHEN, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvois.

Loisire

AFFAIRE : [REDACTED]
[REDACTED]

N° R.G. :

DIRE

L'an deux mille vingt-trois et le

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de NANCY et par-devant, Nous,
Greffier ;

A comparu, Maître François CAHEN, Avocat de la société [REDACTED]
[REDACTED], poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie :

1°/du procès-verbal de description établi par Maître Romain
SANCESARIO, Commissaire de Justice à PONT A MOUSSON, le 28
avril 2023,

2°/ du dossier technique établi par AT DIAGNOSTICS, comprenant :

- les certificats de superficie,
- les diagnostics relatif à la recherche d'amiante,
- le diagnostic de performance énergétique,
- et l'état des risques et pollutions.

Et pour les lots 23 et 24 en sus des documents sus visés:

- l'état de l'installation intérieure d'électricité,

Et Maître François CAHEN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.