

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

 COPIE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de **PARIS** 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 HOUILLES (78800 -Yvelines) :

- **Au 2 place de la Gare**, deux bâtiments accolés à usage commercial sur un terrain d'environ 56 ca.
- **Au 18 B - 22 - 24 et 26 B avenue Charles de Gaulle et 40 rue Gambetta**, quatre parcelles de terrain d'une superficie totale d'environ 56a 54 ca et les constructions y édifiées.
- **Au 8 avenue Charles de Gaulle**, deux jardins avec remises.
- **Au 10 -10B et 12 avenue Charles de Gaulle et 6 -10 -10 B -12 et 14 rue du 4 septembre**, seize parcelles de terrain d'une superficie totale d'environ 25a 27 ca.
- **Au 11- 13 rue Robespierre**, deux parcelles de terrain d'une superficie totale d'environ 24a 34ca.

Aux requêtes poursuites et diligences de la société **ETUDE JP**, Société d'Exercice Libéral par Action Simplifiée, Mandataire Judiciaire inscrit sur la liste nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 840 214 191 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 98 boulevard de Sébastopol 75003 PARIS, représentée par Maître **Jérôme PIERREL**, agissant en qualité de Liquidateur de :

**Société dénommée** [REDACTED], Société à Responsabilité Limitée identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, ayant son siège social au 19 [REDACTED]

Ayant pour activité : l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens et droits immobiliers dont elle

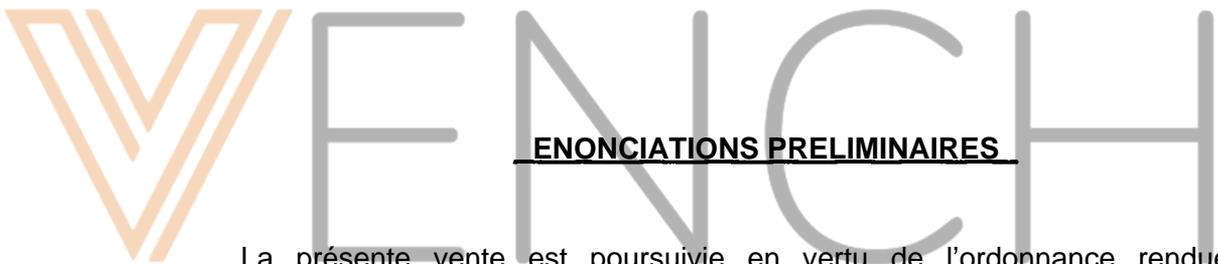
*100 106*

est propriétaire ou pourrait le devenir ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange, ou apport en société ; toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Fonctions auxquelles elle a été nommée par jugement du Tribunal de Commerce du 2 novembre 2022, ayant ouvert une procédure de liquidation judiciaire.

Ayant pour Avocat Maître **Valérie DUTREUILH**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 15 rue des Sablons 75116 PARIS, Toque C 0479.

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



La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par **Madame Christine MARIETTE**, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de PARIS et à la liquidation judiciaire de la société [REDACTED] le 11 octobre 2023, notifiée le 12 octobre 2023, et définitive ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 9 novembre 2023 publiée au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 le 5 décembre 2023 sages 7804P02 volume 2023 S numéro 164.

Dont le texte est donné ci-après :

Nous, Christine MARIETTE, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL [REDACTED]  
[REDACTED]

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces y annexées,  
Vu les dispositions des alinéas 1 à 3 de l'article L. 642\*18 du Code de commerce,  
Vu les dispositions des articles L.621-9, R.642-22 à R.642-37-2 du Code de Commerce,  
Vu les articles R.322-30 à R.322-38 du code des procédures civiles d'exécution,  
Vu nos audiences du 6 septembre 2023 et 26 septembre 2023  
Entendu les observations de la SCP CBF prise en la personne de Me Lou FLECHARD, en  
qualité de Mandataire Ad HOC en charge de la représentation des droits propres du  
débitéur,  
Entendu les observations et Vu les conclusions des créanciers hypothécaires présents ou  
représentés, à savoir :  
- La BCGE  
- MY MONEY BANK MYPARTNERBANK  
- EIFFAGE IMMOBILIER IDF  
Vu l'absence de la DGFP - PRS 1, créancier hypothécaire  
Entendu les observations et Vu les conclusions de la Mairie de Houille, présent et  
représenté  
Entendu les observations et Vu les conclusions des syndicats de copropriété du 14 avenue  
Charles de Gaulle et de la Résidence Houilles Jardins, représentés  
Vu le rapport d'expertise de M. ROSTANG,

### 1 \_\_\_\_\_ ) Sur le périmètre des actifs à céder

Que la Selas ETUDE JP prise en la personne de Me Jérôme PIERREL sollicite que soit fixé  
les modalités de vente des biens immobiliers dépendant du patrimoine de la société [REDACTED]  
[REDACTED] suivants ;

#### **HOUILLES (78 800 Yvelines)**

**2 Place de la Gare**  
**8-10-10bls-12-14 -18 bis - 22-24 et 26 bis rue du Général de Gaulle et 40 rue Gambetta**  
**6 -10 -12 et 14 rue Robespierre**  
**11-13 env. rue Robespierre**

Figurant au cadastre sous la référence Section AR 01, et plus précisément :

#### **- 2 Place de la Gare :**

ln°588, pour 56 m<sup>1</sup>, entièrement bâti, à simple rez-de-chaussée, constitué de deux bâtiments  
accolés, de construction très ancienne en maçonnerie enduite, couverts en tuiles  
mécaniques. Indiqué aménagé en habitation de et semblant plutôt aménagé en boutique et  
dépendances. Rideaux métalliques à lames agrafées 50,00 m<sup>2</sup> env.

#### **- 18B-22-24 et 26B avenue du Général de Gaulle et 40 rue Gambetta :**

Quatre parcelles de terrain cadastrées Section AR N°641, 642, 74 et 76, pour  
respectivement 4010 m<sup>1</sup>, 485 m<sup>2</sup>. 834 m<sup>2</sup> et 325 m<sup>2</sup>, sur lesquelles subsistent 2 bâtiments  
principaux (anciens pavillons), murés et inaccessibles, soit un total de 5654,00 m<sup>\*</sup> env.

#### **- 10-10B et 12 avenue du Général de Gaulle :**

Trois parcelles de terrain, à l'arrière des parcelles sur l'avenue, cadastrées Section AR 1  
N°499,493 et 491, pour respectivement 139 m<sup>2</sup>,142 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>. Non données à la visite.   
Total de 681,00 m'env.

*3ème rôle*

**- 8 avenue du Général de Gaulle :**

Sur parcelle cadastrée section AR N°44 pour 453 m', dans un immeuble en copropriété, de construction ancienne,

le Lot N°11 : un jardin, avec remise (610/10000èmes), indiqué d'une surface de 153,00 m2, soit sur la quote-part du terrain et tantièmes 9,33 m'

le Lot N°12 : un jardin, avec remise (726/1 0000èmes), indiqué d'une surface de 162,00 m2, soit sur la quote-part du terrain et tantièmes 11,76 m\*

**- 14 avenue du Général de Gaulle :**

Sur parcelle cadastrée section AR N°671 pour 883 m2, dans un immeuble en copropriété, de construction ancienne, le Lot N°1 (150/1200èmes): une ancienne petite maison d'habitation, depuis démolie et servant actuellement de partie de parking extérieur du supermarché, à l'enseigne « Intermarché », à la même adresse et donnant sur l'avenue. Pas de surface indiquée pour ce lot, retenu pour la quote-part (tantièmes) de l'ensemble du terrain, soit de 110,37 m2

**- 6-10-12-14 rue Robespierre :**

Seize parcelles de terrain, reliées entre-elles, même de façon tenue, cadastrées Section AR N°491, 493, 499, 632, 633, 677, 754, 755, 757, 758, 759, 760, 761, 763, 765 et 766 pour respectivement 400 m2, 142 m2, 139 m2, 327 m2, 191 m2, 46 m2, 136 m2, 424 m2, 1 m2, 42 m2, 69 m2, 20 m2, 183 m2, 156 m2, 179 m2 et 72 m2, soit un total de 2527 m2

**- Divers lots sis 11-13 env. rue Robespierre :**

Parcelles Section N°540 et 768, pour respectivement 134 m2 et 2300 m2 (actuellement partie de parking public), qui serait toujours sous Convention avec la commune, signée le 18 juin 1998, et avec la société GIS PARC, gestionnaire du parking, soit un total de 2434,00 m\*.

Que les syndicats de copropriété du 14 avenue Chartes de Gaulle et de la Résidence Houilles Jardins ont rappelé que les parcelles AR 671 (parkings de la résidence) et AR 527 (voie de desserte aux parkings de la résidence) sont la propriété de ces copropriétés et qu'elles ne peuvent en conséquence être comprises dans le périmètre de cession, ce dont ils justifient ;

Qu'après examen, il ressort que seul le lot 1 de la parcelle AR 671 constitue la propriété de [REDACTED] ;

Que toutefois, afin d'éviter toutes difficultés, il convient de l'exclure du périmètre de cession, celui-ci n'apparaissant pas par ailleurs déterminant s'agissant d'une place de parking au sein de la résidence et pourra faire l'objet d'une cession ultérieure isolée ;

Qu'en conséquence, il convient d'exclure du périmètre de cession les parcelles AR 527 et AR 671 ;

Qu'en toute hypothèse, compte tenu du décès du dirigeant de la société [REDACTED] n'ayant pas permis au liquidateur de disposer des éléments relatifs à la propriété des lots, il appartiendra aux candidats de procéder aux investigations nécessaires quant à la propriété effective des lots, les offres qui seront ainsi formulées revêtant un caractère forfaitaire ;

2) Sur la Fixation des modalités de vente

Que les dispositions des alinéas 1 à 3 de l'article L. 642-18 du Code de commerce prévoient que, dans le cadre des procédures de liquidation judiciaire, les actifs immobiliers sont cédés :

- aux enchères publiques, celles-ci pouvant être reprises par le liquidateur judiciaire quant elles ont été initiées par un créancier poursuivant avant l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire ou,
- par voie de cession amiable, par adjudication amiable ou vente de gré à gré, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans les meilleures conditions.

*6 June 2016*

Que les créanciers hypothécaires présents se sont exprimés en faveur d'une vente aux enchères judiciaire ou amiable ;

Qu'en effet, ils mettent en avant les arguments en faveur d'une telle vente synthétisés de la façon suivante :

- Pour la société Banque Cantonale de Genève, créancière hypothécaire de premier rang : le créancier sollicite qu'il soit ordonné la vente par adjudication amiable ou par voie d'enchères publiques, en faisant valoir que la vente de gré à gré permettait à la Ville de Houilles d'exercer son droit de préemption à un prix inférieur, ce qui n'est pas favorable aux créanciers, tandis que la vente par adjudication ou par voie d'enchères publiques impose la préemption au prix de la dernière enchère ou de la surenchère en vertu de l'article R.213-15 du code de l'urbanisme ;
- Pour la société EIFFAGE IMMOBILIER, créancière revendiquant une hypothèque judiciaire provisoire : le créancier sollicite qu'il soit ordonné la vente par adjudication amiable ou par voie d'enchères publiques, en faisant valoir qu'en l'absence d'offres reçues, les conditions de la vente de gré à gré n'étaient pas réunies, qu'une telle vente ne permettait pas de faire monter les prix par un système d'enchères et n'entraînait aucune purge des inscriptions, alors que la vente par adjudication permettrait de faire obstacle au droit de préemption de la commune à un prix inférieur, favorisant ainsi l'obtention d'un meilleur prix, de purger les inscriptions et de limiter le risque de contestation ou recours à l'encontre de la vente. Par ailleurs, par note en délibéré, le créancier précise qu'elle était très intéressée par l'acquisition des terrains malgré la position prise par la Ville de Houilles, et a confirmé qu'elle n'entendait pas payer le prix d'acquisition par compensation avec sa créance déclarée à la procédure de [REDACTED] ;
- Pour la société MY MONEY BANK, créancière revendiquant une hypothèque provisoire : le créancier sollicite qu'il soit ordonné la vente par adjudication amiable ou par voie d'enchères publiques au vu du risque de droit de préemption de la Ville de Houilles à un prix inférieur ;

Que la Mairie de HOUILLE, intéressée à la procédure de vente à raison du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision pouvant influencer sur la valeur des biens immobiliers soumis à la cession car définissant la constructibilité des terrains, s'est exprimée en faveur d'un processus de vente de gré à gré, mettant en avant les arguments en faveur d'une telle vente synthétisés de la façon suivante :

- la vente de gré à gré présente l'avantage de la simplicité, de la souplesse et de la rapidité, et permet de choisir l'offre présentant la meilleure qualité et plus grande sécurité financière et juridique sans forcément être tenu par la dernière enchère ;
- la vente de gré à gré permet à la Commune et à l'EPPFIF de présenter la seule offre conforme à l'opération d'aménagement susceptible d'être réalisée sur les terrains en cause ;

et communique une note sur les règles d'urbanisme applicables aux biens immobiliers dont la vente est envisagée, exposant le projet d'aménagement porté par la Ville, et rappelant la procédure de révision générale du PLU en cours et pour laquelle elle sollicite qu'elle soit jointe au cahier des charges ;

Que les syndicats de copropriété du 14 avenue Charles de Gaulle et de la Résidence Houilles Jardins, intéressée à la procédure de vente à raison de l'impacte d'une telle cession sur sa situation propre en qualité de voisin, le lot propriété de [REDACTED] dépendant de ces copropriétés étant hors périmètre de la vente, la copropriété n'étant plus concerné à ce titre, s'est exprimée en faveur d'un processus d'une vente aux enchères judiciaire ou amiable mettant en avant les arguments en faveur d'une telle vente synthétisés de la façon suivante :

- La vente par adjudication amiable ou par voie d'enchères publiques permet d'éviter que la Ville de Houilles fausse le marché.

Que la SCP CBF en la personne de Me Lou FLECHARD es-qualité de Mandataire ad hoc représentant les droits propres du débiteur s'est exprimée en faveur d'un processus de vente de gré à gré, mettant en avant les arguments en faveur d'une telle vente synthétisés de la façon suivante :

*S. Flechard*

- eu égard à l'intérêt suscité par les terrains dont la vente est envisagée ;
- la souplesse du processus de vente par plis cachetés et la non démonstration par les parties de l'impossibilité de recourir à la vente aux enchères publiques dans l'hypothèse où les offres de reprise de gré à gré étaient insuffisantes ou à défaut d'un aboutissement pérenne ;

Qu'ainsi, les créanciers bénéficiant d'une hypothèque définitive ou provisoire (à tout le moins déclarée à la procédure), et en conséquence créanciers de premier rang et en toute hypothèse créanciers principaux tels que déclarés au passif de la société [REDACTED], se sont exprimés favorablement envers une cession par adjudication ;

Qu'il n'a pas été démontré au cours des débats que la consistance des biens ou leur emplacement sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions que par adjudication ;

Que la cession par adjudication permet une libre concurrence entre les candidats et l'obtention du meilleur prix, notamment en cas d'exercice du droit de préemption de la Mairie, et ce dans l'intérêt des créanciers ;

Que le processus de cession par adjudication, amiable ou aux enchères publiques, n'exclut pas la Mairie d'y concourir ;

**Ainsi,**



**- STATUONS** au vu des éléments fournis sur les modalités de vente des droits et biens immobiliers dépendant du patrimoine de la société [REDACTED] suivants ;

HOUILLES (78 800 Yvelines)

2 Place de la Gare

8-10-10bis-12-14 -18 bis - 22-24 et 26 bis rue du Général de Gaulle et 40 rue Gambetta  
6 -10 -12 et 14 rue Robespierre  
11-13 env. rue Robespierre

Figurant au cadastre sous la référence Section AR 01, et plus précisément :

- 2 Place de la Gare :

N°588, pour 56 m<sup>2</sup>, entièrement bâti, à simple rez-de-chaussée, constitué de deux bâtiments accolés, de construction très ancienne en maçonnerie enduite, couverts en tuiles mécaniques. Indiqué aménagé en habitation de et semblant plutôt aménagé en boutique et dépendances. Rideaux métalliques à lames agrafées 50,00 m<sup>2</sup> env.

- 18B-22-24 et 26B avenue du Général de Gaulle et 40 rue Gambetta:

Quatre parcelles de terrain cadastrées Section AR N°641, 642, 74 et 76, pour respectivement 4010 m<sup>2</sup>, 485 m<sup>2</sup>, 834 m<sup>2</sup> et 325 m<sup>2</sup>, sur lesquelles subsistent 2 bâtiments principaux (anciens pavillons), murés et inaccessibles, soit un total de 5654,00 m<sup>2</sup> env.

• 10-10B et 12 avenue du Général de Gaulle :

Trois parcelles de terrain, à l'arrière des parcelles sur l'avenue, cadastrées Section AR N°499, 493 et 491, pour respectivement 139 m<sup>2</sup>, 142 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>. Non données à la visite. Total de 681,00 m<sup>2</sup> env.

- 8 avenue du Général de Gaulle :

Sur parcelle cadastrée section AR N°44 pour 453 m<sup>2</sup>, dans un immeuble en copropriété, de construction ancienne,

le Lot N°11 : un jardin, avec remise (610/10000èmes), indiqué d'une surface de 153,00 m<sup>2</sup>, soit sur la quote-part du terrain et tantièmes 9,33 m<sup>2</sup>

le Lot N°12 : un jardin, avec remise (726/10000èmes), indiqué d'une surface de 162,00 m<sup>2</sup>, soit sur la quote-part du terrain et tantièmes 11,76 m<sup>2</sup>

*6ème 106*

- **14 avenue du Général de Gaulle :**

Sur parcelle cadastrée section AR N°671 pour 883 m<sup>2</sup>, dans un immeuble en copropriété, de construction ancienne, le Lot N°1 (150/1200èmes): une ancienne petite maison d'habitation, depuis démolie et servant actuellement de partie de parking extérieur du supermarché, à l'enseigne « Intermarché », à la même adresse et donnant sur l'avenue. Pas de surface indiquée pour ce lot, retenu pour la quote-part (tantièmes) de l'ensemble du terrain, soit de 110,37 m<sup>1</sup>

- **6-10-12-14 rue Robespierre :**

Seize parcelles de terrain, reliées entre-elles, même de façon ténue, cadastrées Section AR N°491, 493, 499, 632, 633, 677, 754, 755, 757, 758, 759, 760, 761, 763, 765 et 766 pour respectivement 400 m<sup>2</sup>, 142 m<sup>1</sup>, 139 m<sup>2</sup>, 327 m<sup>1</sup>, 191 m<sup>2</sup>, 46 m<sup>2</sup>, 136 m<sup>1</sup>, 424 m<sup>2</sup>, 1 m<sup>2</sup>, 42 m<sup>2</sup>, 69 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup>, 183 m<sup>2</sup>, 156 m<sup>2</sup>, 179 m<sup>2</sup> et 72 m<sup>2</sup>, soit un total de 2527 m<sup>1</sup>

- **Divers lots sis 11-13 env. rue Robespierre :**

Parcelles Section N°540 et 768, pour respectivement 134 m<sup>2</sup> et 2300 m<sup>2</sup> (actuellement partie de parking public), qui serait toujours sous Convention avec la commune, signée le 18 juin 1998, et avec la société GIS PARC, gestionnaire du parking, soit un total de 2434,00 m<sup>1</sup>.

A l'exclusion expresse du lot 1 de la section AR N° 671, et pour rappel, de la parcelle AR 527, par :

- par voie de vente judiciaire aux enchères publiques,

ORDONNONS, en conséquence, à la Selas ETUDE JP de procéder à la vente de ces biens immobiliers par voie de vente aux enchères publiques selon les conditions suivantes :

**3) Sur les conditions de la vente**

- ORDONNONS la vente aux enchères publiques en un lot d'enchères à la barre du Tribunal Judiciaire de PARIS, par devant le Juge de l'Exécution statuant en matière de saisies immobilières, par le ministère de Me Valérie DUTREUILH, avocat au barreau de Paris, 13-15 rue des Sablons 75 116 PARIS et sur la mise à prix suivante :

**10 000 000 € sans faculté de baisse**

- DISONS que la vente se fera en l'état des faits exposés dans le corps de la requête et que plus généralement, les conditions de la vente seront celles habituelles en pareille matière, telles que définies et exposées dans le cahier des conditions de vente qui sera dressé et déposé au Greffe du juge de l'Exécution statuant en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire de PARIS,

- AUTORISONS le Commissaire de Justice territorialement compétent choisi par l'Avocat poursuivant à procéder sur le fondement des dispositions de l'article R.322-2 du Code des procédures Civiles d'Exécution :

1. Au procès-verbal de description agrémenté de photos qui sera annexé au cahier des conditions de vente,
2. A la visite des lieux trois semaines avant la vente.

- DISONS que le Commissaire de Justice instrumentaire pourra se faire assister conformément aux dispositions de l'article R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

1. De la force publique et d'un serrurier, si besoin,
2. Tout sapiteur pour l'établissement des certificats et diagnostics prévus par la loi et préalables à la vente,

*F. Rousseau*

5

- DISONS que la publicité sera constituée par la publicité minimum prévue par les articles R.322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution outre une publicité supplémentaire sous la forme d'insertions internet ou publication dans un quotidien:

- AUTORISONS la SELAS ETUDE JP à élire domicile au Cabinet de l'Avocat poursuivant où pourront être notifiés les actes d'opposition à l'ordonnance à intervenir et toute signification relative à la procédure de saisie immobilière,

- DISONS que l'ensemble des frais pour parvenir à l'adjudication des biens et droits immobiliers dont s'agit seront employés en frais préalables de vente taxés par le Tribunal Judiciaire de PARIS et mis à la charge des adjudicataires conformément au cahier des conditions de vente qui sera déposé par l'Avocat poursuivant,

- AUTORISONS la SELAS ETUDE JP - Maître Jérôme PIERREL, liquidateur judiciaire, à encaisser le prix, en donner quittance définitive dès sa perception,

- RAPPELONS à toutes fins utiles qu'aucun paiement du prix ne peut se faire par voie de compensation

- INVITONS le liquidateur judiciaire, conformément aux dispositions des articles R 643-3 et suivants du Code de Commerce, dès obtention de la justification de publication du jugement d'adjudication au Service de la Publicité Foncière de HOUILLES, à me saisir d'une demande de paiement provisionnel des créanciers venant en rang utile pour leurs créances définitivement admises ;

- ORDONNONS la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à :

- B au Mandataire Ad Hoc en charge de la représentation des droits propres du débiteur : SCP CBF prise en la personne de Me Lou FLECHARD, 41 rue de Liège - 75 008 PARIS
- n aux créanciers hypothécaires ou déclarés en cette qualité :
  - DGFP - PRS 1, 5 rue de Londres 75315 PARIS CEDEX 9
  - BCGE Quai de l'île 171211 Genève 2 SUISSE
  - SA EIFFAGE IMMOBILIER IDF11 Place de l'Europe 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY
  - MY MONEY BANK MYPARTNERBANK Tour Europlaza 20 ave André Prothin 92063 PARIS LA DEFENSE CEDEX
- B à la copropriété du lot à savoir RESIDENCE LES JARDINS DE HOUILLE 8 avenue du Général de Gaulle 78 800 HOUILLES ainsi qu'au siège du syndic immobilier A2BCD 44 rue Jean Mermoz 78600 MAISONS LAFITTE
  - « A la Mairie de Houille, 16 rue Gambetta - 78 600 HOUILLE
- Au SPF de HOUILLES : Service de publicité foncière Versailles 78000, 12, rue de l'École-des-Postes 78015 Versailles Cedex
  - B à l'expert : Jean-Claude ROSTANG, 34 Boulevard de Picpus - 75 012 PARIS
  - A l'avocat instrumentaire: Me Valérie DUTREUILH, 13-15 rue des Sablons - 75116 PARIS

Fait à Paris  
Le

*du 02/04/2023*

Le greffier,  
Mme D. SOURINTHONE

*[Signature]*



LE JUGE COMMISSAIRE  
Madame Christine MARIETTE

*[Signature]*

*8ème rôle*

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

**1/ A HOUILLES (78800 - Yvelines) 2 place de la Gare,**

Deux bâtiments accolés, à simple rez-de-chaussée, de construction très ancienne en maçonnerie enduite, couverts en tuiles mécaniques, semblant aménagés en boutique et dépendances.

**Cadastrés section AR numéro 588, pour une contenance de 50ca.**

**11/ A HOUILLES (78800 - Yvelines) 18 B - 22 - 24 et 26 B avenue Charles de Gaulle et 40 rue Gambetta,**

Quatre parcelles de terrain, cadastrées :

**Section AR numéro 641 pour une contenance de 40a 10 ca,**

**Section AR numéro 642 pour une contenance de 4a 85ca,**

**Section AR numéro 74 pour une contenance de 8a 34 ca,**

**Section AR numéro 76 pour une contenance de 3a 25 ca.**

Soit une contenance totale de 56a 54 ca ;

**III/ Dans un immeuble à HOUILLES (78800 - Yvelines) 8 avenue Charles de Gaulle,**

**Cadastré section AR numéro 44 pour une contenance de 4a 53 ca :**

**LE LOT NUMERO ONZE (11)** de l'état descriptif de division, savoir :

A l'extérieur un jardin avec remise,

Et les 607/10 000èmes des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO DOUZE (12)** de l'état descriptif de division, savoir :

A l'extérieur, un jardin avec remise.

Et les 726/10 000èmes des parties communes générales.

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître PRAQUIN, Notaire à SARTROUVILLE, le 23 mai 1978, publié le 10 juillet 1978 volume 8425 numéro 19.

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.

*généraliste*

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.

**IV/ A HOUILLES (78800 - Yvelines)10 - 10 B et 12 avenue Charles de Gaulle et 6 -10-12-14 rue du 4 Septembre,**

Seize parcelles de terrain, reliées entre elles, même de façon tenue, cadastrées :

**Section AR numéro 491 pour une contenance de 4a 00ca ;  
Section AR numéro 493 pour une contenance de la 42ca ;  
Section AR numéro 499 pour une contenance de 1a 39ca ;  
Section AR numéro 632 pour une contenance de 3a 27ca ;  
Section AR numéro 633 pour une contenance de la 91ca ;  
Section AR numéro 677 pour une contenance de 0a 46ca ;  
Section AR numéro 754 pour une contenance de 1a 36ca ;  
Section AR numéro 755 pour une contenance de 4a 24ca ;  
Section AR numéro 757 pour une contenance de 0a 01 ca ;  
Section AR numéro 758 pour une contenance de 0a 42ca ;  
Section AR numéro 759 pour une contenance de 0a 69ca ;  
Section AR numéro 760 pour une contenance de 0a 20ca ;  
Section AR numéro 761 pour une contenance de la 83ca ;  
Section AR numéro 763 pour une contenance de 1a 56ca ;  
Section AR numéro 765 pour une contenance de 1a 79ca ;  
Section AR numéro 766 pour une contenance de 0a 72ca ;  
Soit une contenance totale de 25a 27 ca ;**

**V / A HOUILLES (78800 - Yvelines) 11 -13 rue Robespierre,**

Deux parcelles de terrain cadastrées section **AR numéro 540** pour une contenance de 1a 34 ca et **section AR numéro 768** pour une contenance de 23 a 00 ca.

**Observation et étant ici faite que** ces parcelles ont fait l'objet d'un rapport d'expertise établi par Monsieur Jean-Claude ROSTANG, Expert en évaluation immobilière, en date de février 2023.

*No sine rôle*

Et d'un procès-verbal de constat établi par Maître Caroline JARDIN, Commissaire de Justice à COURBEVOIE, le 11 janvier 2024.

Tel au surplus que lesdits immeubles, 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.

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### En la personne de la SARL [REDACTED]

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la SARL [REDACTED], sus dénommée, pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte de fusion-absorption de:

La société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE DE HOUILLES [REDACTED] SARL**, Société à Responsabilité limitée au capital de 7622,45 €, identifiée au SIREN sous le numéro 378 777 122 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est à PARIS 8ème 19 boulevard Malesherbes.

Aux termes d'un acte sous-seings privés en date du 28 avril 2016 contenant un projet de fusion entre la [REDACTED] et la SARL [REDACTED], détenant l'intégralité du capital social de [REDACTED],

Aux termes d'un procès-verbal des décisions du liquidateur en date du 15 juin 2016, Monsieur [REDACTED] liquidateur de la société, a constaté la réalisation définitive de la fusion par absorption de la société [REDACTED] par son associé unique la SARL [REDACTED].

Aux termes d'un procès-verbal de décisions du gérant de la SARL [REDACTED] du 15 juin 2016, ledit gérant confirmant la réalisation définitive de la fusion et la dissolution de plein droit de la [REDACTED] sans liquidation avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste TROADEC, notaire à SAINT TROPEZ, le 10 novembre 2017, publié le 24 novembre 2017 sages

7804P02 volume 2017 P numéro 9612 suivi d'une attestation rectificative publiée le 2 janvier 2018 sages 7804P02 volume 2018 P numéro 18 au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2.

**En la personne de SOCIETE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE DE HOUILLES [REDACTED] :**

Lesdits biens appartenait à la SOCIETE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE DE HOUILLES [REDACTED], sus dénommée, par suite des faits suivants :

**1/ En ce qui concerne l'immeuble cadastré section AR numéro 588 :**

Pour avoir acquis le lot numéro 14 dépendant de la copropriété cadastrée section AR numéro 37, de :

- La société dénommée SIGEST, SARL, identifiée au SIREN sous le numéro 311 349 237 et identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, ayant son siège social 6 rue des Halles 75001 PARIS.
- Et de Monsieur Edouard COHEN, né à BERGENT (Maroc) le 14 juillet 1939.

Suivant acte reçu par Maître ELUARD-HERVE Notaire à SARTROUVILLE, le 27 mars 1991, publié au 2ème bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 23 mai 1991 volume 1991 P numéro 3785.

Aux termes d'un acte de scission reçu par Maître ELUARD-HERVE Notaire à SARTROUVILLE, le 5 février 1998, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 24 mars 1998 volume 98 P numéro 2593, il a été procédé à la division de l'assiette foncière de la copropriété en vue de sortir le lot 14 de la copropriété.

La parcelle AR 37 été divisée en deux nouvelles parcelles :

- La parcelle AR numéro 587 constituant la nouvelle assiette de la copropriété
- et la parcelle AR numéro 588 (représentant l'ancien lot 14) attribuée à la société [REDACTED].

**II/ En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR numéros 74, 76, 641 et 642 :**

Lesdites parcelles appartenait à la SOCIETE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE DE HOUILLES [REDACTED], sus dénommée, savoir :

*Notaire*

La parcelle cadastrée section AR n°74 :

Pour avoir acquis l'ensemble des lots composant ledit immeuble, savoir :

Les lots 1, 5, 7 et 14 de :

La société en nom collectif dénommée [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Les lots numéros 2, 6, 15 et 16 de :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Les lots numéros 3, 4, 8, 9, 13 et 17 de :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Les lots numéros 10 et 11 de :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Hypothèques de VERSAILLES le 30 janvier 1991 volume 1991 P numéro 771.

Le lot numéro 12 de :

[REDACTED]

[REDACTED]

Annulation de l'état descriptif de division :

[REDACTED]

[REDACTED]

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AR numéro 76

Pour l'avoir acquise avec d'autres biens, de :

La société en nom collectif dénommée [REDACTED]

au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, ayant son siège social à PARIS 8ème 8 rue Euler.

Et de la société en nom collectif dénommée [REDACTED]

[REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, ayant son siège social à PARIS 17ème, 15 rue du Colonel Moll.

Suivant acte reçu par [REDACTED]

[REDACTED] au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 30 janvier 1991 volume 1991 P numéro 739.

*Al. Fume role*

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR numéros 641 et 642 :

Lesdites parcelles cadastrées section AR numéros 641 et 642 sont issues de la division de la parcelle cadastrée section AR numéro 634, le procès-verbal de division a été publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 17 janvier 1995 volume 1995 P numéro 323.

Ladite parcelle cadastrée section AR numéro 634, provient de la réunion des parcelles cadastrées section AR numéros 69, 71, 72, 75, 405,406, 551, 553, 562 et 569 suivant procès-verbal du cadastre publié le 2 décembre 1994 volume 94 P numéro 8460.

L'ex parcelle cadastrée AR numéro 72, appartenait à la société [REDACTED] pour l'avoir acquise de Madame Simonne Odette MONLOUVIERS, née à COLOMBES (Hauts de Seine) le 16 mai 1920.

Suivant acte reçu par Maître DA COSTA, notaire à HOUILLES le 14 mars 1991, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 29 avril 1991 volume 1991 P numéro 3325.

L'ex parcelle cadastrée AR numéro 75, appartenait à la société [REDACTED] pour l'avoir acquise de Monsieur [REDACTED] [REDACTED], né à SAN SIMAO DE LITEM (Portugal) le 2 février 1942, et Madame Maria MALHO, son épouse, née à POMBAL (Portugal) le 11 juillet 1942.

Suivant acte reçu par Maître SIMON, Notaire à HOUILLES le 2 septembre 1991 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES les 24 septembre 1991 et 3 janvier 1992 volume 1991 P numéro 6810.

Les ex parcelles cadastrées AR numéros 551 et 562, appartenait à la société [REDACTED] pour les avoir acquises de : la société civile immobilière dénommée SCI MIAMI, identifiée au SIREN sous le numéro 345 402 952 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES, dont le siège social est à HOUILLES (Yvelines) 30 boulevard Jean-Jaurès.

Suivant acte reçu par Maître DA COSTA, Notaire à HOUILLES, le 6 décembre 1990 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 21 octobre 1991 volume 1991 P numéro 7465.

L'ex parcelle cadastrée AR numéro 553, appartenait à la société [REDACTED] pour l'avoir acquise de Monsieur Pascal [REDACTED] Jean-Michel [REDACTED] né à PARIS 13ème le 5 juin 1958 et de Mademoiselle Dominique Sylvie MARIDET, née à SURESNES (Hauts de Seine) le 10 mai 1960.

*15ème rôle*

Suivant acte reçu par Maître DA COSTA, Notaire à HOUILLES, le 30 septembre 1991 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 29 octobre 1991 volume 1991 P numéro 7679.

Les ex parcelles cadastrées AR numéros 69, 71, 405, 406 et 569, appartenaient à la société [REDACTED] pour les avoir acquises de la Commune de HOUILLES.

Suivant acte reçu par Maître DA COSTA, Notaire à HOUILLES, le 19 avril 1993 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 25 mai 1993 volume 1993 P numéro 3138.

**Observation étant ici faite que** les parcelles AR numéros 551, 553 et 569 ont fait l'objet d'un acte du Préfet des Yvelines en date du 10 septembre 1993, publié les 13 septembre et 30 décembre 1993 volume 1993 P numéro 5633, contenant constitution de servitude de passage public sur les parcelles AR 544 et AR 547.

### III / En ce qui concerne la parcelle AR numéro 44 :

Le lot numéro 11 : pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître DA COSTA, Notaire à HOUILLES, le 19 avril 1993, publié au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES le 25 mai 1993 volume 1993 numéro 3138, de la Commune de HOUILLES.

Moyennant un prix converti en l'obligation de remettre au vendeur, à titre de dation en paiement après achèvement des travaux de construction, différents équipements publics.

Le lot numéro 12 : pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître ELUARD-HERVE, Notaire à SARTROUVILLE, le 29 juin 1990 publié au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES le 29 août 1990 volume 1990 P numéro 8148, de :

Monsieur Ferdinand Louis SELETTI, né à PARIS 13ème le 15 novembre 1923, et Madame Paulette Pascaline, son épouse, née à PARIS 4ème le 29 janvier 1923.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

*Notaire*

**IV / En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR numéros 491, 493, 499, 632, 633, 677, 754, 755, 757, 758, 759, 760, 761, 763, 765 et 766 :**

**En ce qui concerne la parcelle AR 491 :**

Ce bien appartient à la société [REDACTED] pour l'avoir acquis de Monsieur Roger Ernest BALLAGNY, né à CARRIERES SUR SEINE (Yvelines) le 5 décembre 1923,

Aux termes d'un acte reçu par Maître ELUARD-HERVE, Notaire à SARTROUVILLE, le 27 juin 1991, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 22 juillet 1991 volume 1991 P numéro 5301.

**En ce qui concerne la parcelle AR 493 :**

Ce bien appartient à la société [REDACTED] pour l'avoir acquis de :  
La société dénommée SCI OL.FA.GE.RAC, Société Civile Immobilière identifiée au SIREN sous le numéro 341 468 916, et au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES, ayant son siège social à HOUILLES, 10 bis avenue Charles de Gaulle,

Aux termes d'un acte reçu par Maître ELUARD-HERVE, Notaire à SARTROUVILLE, le 20 janvier 1992, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 18 mars 1992 volume 1992 P numéro 1862.

Ledit acte constatant la division de la parcelle cadastrée AR numéro 48 en deux parcelles cadastrées section AR numéros 492 et 493.

Etant précisé qu'il a été indiqué aux termes de cet acte que la SCI OL.FA.GE.RAC continuerait à servir la rente annuelle et viagère à Monsieur Jean Victor Paul RENOU né le 21 avril 1919 à VILLEMOMBLE et à Mademoiselle Marie Louise Aline RENOU, née le 18 juin 1912 à PARIS 20<sup>ème</sup>.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 18 mars 1992 volume 92 P numéro 1862.

Monsieur RENOU et Mademoiselle RENOU sont décédés respectivement les 23 juillet 2003 et 25 décembre 2006.

*17ème sol*

En ce qui concerne la parcelle AR 499 :

Ce bien appartient à la société [REDACTED] pour l'avoir acquis de :  
Monsieur Yves Marie Robert FOURNIER MONTGIEUX né à SAINT  
ILPIZE (Haute Loire) le 12 octobre 1925, et Madame Françoise  
GAVEAU, son épouse, née à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne) le 21  
janvier 1929.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEPANY, Notaire à NANTERRE,  
le 3 avril 1992, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de  
VERSAILLES le 21 mai 1992 volume 1992 P numéro 3210.

En ce qui concerne les parcelles AR 632 et 633 :

a°) Pour avoir acquis les lots 26, 27 et 28 dépendant de la copropriété  
cadastrée section AR numéro 51, (ayant fait l'objet d'un règlement de  
copropriété suivant acte reçu par Maître Mahot de la Querantonnais,  
Notaire, le 12 avril 1978 publié le 16 juin 1978 volume 8395 numéro 6),  
de :

La société dénommée SIGEST, SARL identifiée au SIREN sous le  
numéro 311 349 237 et au Registre du Commerce et des Sociétés de  
PARIS, ayant son siège social à PARIS 1er, 6 rue des Halles, à hauteur  
de 2/3

Et de Monsieur Edouard COHEN, né à BERGUENT (Maroc) le 14 juillet  
1939, à hauteur d'1/3.

Aux termes d'un acte reçu par Maître PRAQUIN, Notaire à  
SARTROUVILLE, le 10 janvier 1991, publié au 2ème Bureau des  
Hypothèques de VERSAILLES le 1er mars 1991 volume 1991 P  
numéro 1735.

b°) Aux termes d'un procès-verbal du cadastre du 1er décembre 1994  
publié le 2 décembre 1994 volume 94 P numéro 8456, la parcelle AR  
51 a été divisée en trois nouvelles parcelles : AR 631 à 633.

c°) Aux termes d'un acte reçu par Maître ELUARD-HERVE le 2 octobre  
1997, il a été procédé à la division de l'assiette foncière de la  
copropriété en vue de sortir les lots 26, 27 et 28 de la copropriété.

La parcelle AR 631 constituant la nouvelle assiette de la copropriété,  
les parcelles AR 632 et 633 (représentant les anciens lots 26, 27 et 28)  
sont attribuées à la société [REDACTED].

Ledit acte de scission a été publié le 2 décembre 1997 volume 97 P  
numéro 9301 au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2.

*18ème rôle*

Etant précisé que cette attribution a été effectuée moyennant la prise en charge par la société [REDACTED] de différents travaux de ravalement, clôture, nettoyage de la copropriété et travaux pouvant être la conséquence de la démolition du pavillon compris dans les lots supprimés.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR numéros 677, 758, 759 et 763 :

Ces biens appartenaient à la société [REDACTED] pour avoir acquis la parcelle cadastrée section AR numéro 47 de Monsieur Serge René LIEGEY, né à PARIS 12<sup>ème</sup> le 23 août 1948.

Suivant acte reçu par Maître DA COSTA, Notaire à HOUILLES, le 30 juin 1993 publié au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 26 août 1993 volume 1993 P numéro 5322.

Etant ici précisé que la parcelle AR 47 a été divisée en deux parcelles AR 646 et 647 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre publié le 26 janvier 1995 volume 95 P numéro 607.

La parcelle cadastrée AR 647 a été divisée en trois parcelles cadastrées AR 677, 678 et 679 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre publié le 15 mai 1995 volume 95 P numéro 3443.

La parcelle cadastrée AR 646 a été divisée en deux parcelles cadastrées AR 758 et 759,  
Et la parcelle cadastrée AR 678 a été divisée en deux parcelles cadastrées AR 762 et 763,  
ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage publié le 13 janvier 2006 volume 2006 P numéro 359.

**Observation étant ici faite que** ces divisions ont été constatées dans un acte reçu par Maître DA COSTA, Notaire à HOUILLES, le 8 décembre 2005 publié le 13 janvier 2006 sages 7804P02 volume 2006 P numéro 359.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR numéros 754, 755 et 757 :

Etant ici précisé que :

- la parcelle AR 640 a été divisée en deux parcelles AR 675 et 676,
  - la parcelle cadastrée AR 675 a été divisée en trois parcelles cadastrées AR 753, 754 et 755,
  - la parcelle cadastrée AR 676 a été divisée en deux parcelles cadastrées AR 756 et 757,
- ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage publié le 13 janvier 2006 volume 2006 P numéro 359.

*19ème notaire*

Sur les fiches hypothécaires des parcelles AR 675 et 676 figurent les actes relatifs aux parcelles AR 41, AR 42, AR 46 et AR 366.

Pour les avoir acquises suivant actes reçus par Maître ELUARD-HERVE, Notaire à SARTROUVILLE :

-le 29 juin 1990 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 29 août 1990 volume 1990 P numéro 8091, en ce qui concerne la parcelle AR 42

-et le 15 novembre 1990 publié le 15 janvier 1991 volume 1991 P numéro 272, en ce qui concerne la parcelle AR 41.

Suivant acte reçu par Maître DA COSTA, Notaire à HOUILLES, le 11 octobre 1990 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 9 juin 1992 volume 1992 P numéro 3563 suivi d'un acte rectificatif publié le 9 juin 1992 volume 1992 "P numéro 3564, en ce qui concerne les parcelles AR 46 et AR 366.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR numéro 760 et 761, 765 et 766

Pour avoir acquis la parcelle AR 50 de :  
Madame Emilienne Denise Julie BOUCHE née à MAIMBEVILLE (Oise) le 26 février 1906,  
Et Monsieur André Raymond RENARD né à CALAIS (Pas de Calais) le 6 juin 1927  
Aux termes d'un acte reçu par Maître DA COSTA, Notaire à HOUILLES le 30 décembre 1991 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 18 février 1992 volume 92 P numéro 1232.

Etant ici précisé que :

\* la parcelle AR 50 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section AR numéros 644 et 645 aux termes d'un procès-verbal de cadastre publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 26 janvier 1995 volume 95 P numéro 606

\* la parcelle AR 644 a été divisée en trois nouvelles parcelles cadastrées section AR numéros 764, 765 et 766 suivant document d'arpentage publié au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 le 13 janvier 2006 volume 2006 P numéro 359.

\* la parcelle AR 645 a été divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées section AR numéros 760 et 761 suivant document d'arpentage publié au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 le 13 janvier 2006 volume 2006 P numéro 359.

*20ème 106*

**VI En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR numéros 540 et 768 :**

Ces parcelles appartenait à la société [REDACTED] pour avoir acquis un plus grand ensemble dont elles sont issues de :

La Société Nationale de Chemins de Fer Français, établissement public industriel et commercial identifié au SIREN sous le numéro 552 49 447 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 88 rue Saint Lazare à PARIS gème.

Suivant acte reçu par Maître DA COSTA, Notaire à HOUILLES le 23 décembre 1992 publié le 12 mars 1993 volume 1993 P numéro 1607 au 2ème Bureau des Hypothèques de VERSAILLES.

La parcelle cadastrée section AR numéro 768 provient de la division de la parcelle cadastrée AR 539 suivant document d'arpentage publié le 13 janvier 2006 sages 7804P02 volume 2006P numéro 2359 au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2.

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.

WENCH

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

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

**ARTICLE 1<sup>er</sup>- CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de commerce.

**ARTICLE 2 - ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

**ARTICLE 3 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

**ARTICLE 4- PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

**ARTICLE 5 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

*El tunc 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.

*93ème vol*

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### **ARTICLE 10 - REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 12 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

*26 June 2016*

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 :

*15ème rôle*

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 et 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

## **ARTICLE 20 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

26 June 2016

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<sup>er</sup> juillet 2004.

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

#### **ARTICLE 24 - MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**DIX MILLIONS D'EUROS (10 000 000 d'euros), sans faculté de baisse.**

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Valérie DUTREUILH, Avocat poursuivant.

Approuvé \_\_\_\_\_ lignes, mots rayés nuis et renvois.

*27 June 2016*