

DATE DU DEPOT : _____

NUMERO DU DEPOT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON** 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 SAINT GEORGES DES GROSEILLERS (Orne – 61100)
9001 Rue d'Aubusson - Zone d'Activités « Les Essards »**

UNE PARCELLE DE TERRAIN SUR LAQUELLE A ETE EDIFIEE UNE CONSTUCTION A USAGE D'ACTIVITES ET DE BUREAUX D'UNE SUPERFICIE D'ENVIRON 1.350 M²

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SCP BTSG², mandataires judiciaires inscrits sur la liste nationale, domiciliée 15 Rue de l'Hôtel de Ville - CS 70005 - 92522 NEUILLY/SEINE, prise en la personne de Maître Marc SENECHAL

Et la SELARL MJ SYNERGIE, Mandataires judiciaires, 136 Cours Lafayette – CS 33434- 69441 LYON CEDEX 03 prise en la personne de Maître Bruno WALCZAK ou Maître Michael ELANCRY

Agissant en qualité de Co-Liquidateurs de :

La société dénommée « **SCOPIMMO** » Société Civile Immobilière dont l'activité est la location de terrains et d'autres biens immobiliers et dont le siège social est sis au 1, rue Saint Martin à SOREZE (81540), inscrite au RCS de CASTRES sous le numéro 434 050 613,

Nommées à cette fonction par jugement du Tribunal des Activités Economiques de LYON en date du **1^{er} février 2023**

Ayant pour Avocat la SELARL ADK AVOCATS, représentée par Maître Florence CHARVOLIN, Avocat inscrit au Barreau de LYON demeurant 20 Boulevard Eugène Deruelle – 69432 LYON CEDEX 03

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance du Tribunal des Activités Economiques de LYON, rendue sur requête par Monsieur BRUN d'ARRE, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la société « **SCOPIMMO** » en date du 5 janvier 2026 publiée au Service de la Publicité Foncière de l'ORNE le **12 février 2026 volume 2026 S, N°4**

Dont le texte est ci-après annexé :

Et d'une ordonnance en rectification d'erreur matérielle du Tribunal des Activités Economiques de LYON, rendue sur requête par Monsieur BRUN d'ARRE, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la société « **SCOPIMMO** » en date du 24 mars 2026

Dont le texte est ci-après annexé :

TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LYON

Procédure : La société SCOPIMMO
Réf greffe : 2023RJ0151 2025JC13075
Jugement d'ouverture du : 01/02/2023

ORDONNANCE

Nous, Guillaume BRUN d'ARRE, juge-commissaire de la procédure de liquidation judiciaire de La société SCOPIMMO, assisté de Anne VIDAL-PENCHINAT, greffier,

Vu la requête aux fins de détermination des modalités de vente des biens sis à SAINT GEORGES LES GROSEILLERS (Orne – 61100) 9001 ruc d'Aubusson – Zone d'Activités « Les Essards » appartenant à la société « SCOPIMMO » anciennement « SCI ATV » présentée par la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et la SELARL MJ SYNERGIE prise en la personne de Maître Bruno WALCZAK ou Maître Michaël ELANCY et les motifs qui y sont exposés,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants, R642-22 et suivants et de l'article R642-29 du Code de Commerce,

Vu les dispositions des articles R322-30 à R322-38 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Les parties convoquées à notre cabinet du 05/01/2026 :

- la SELARL MJ SYNERGIE, en qualité de liquidateur judiciaire, comparant,
- La société SCOPIMMO, non-comparant,
- SCP BTSG² prise en la personne de Me Marc SENECHAL, non-comparant,

Après avoir entendu les parties en leurs explications,

Attendu qu'aux termes du rapport d'expertise de Monsieur Laurent MOITEAUX en date du 9 octobre 2025, les biens ont été évalués à la somme de 525.000 € ;

Attendu que les biens immobiliers en cause ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque ;

Attendu que dans le cadre des opérations de liquidation judiciaire, les requérantes ont pour mission de réaliser les actifs dépendant du patrimoine de l'entreprise aux fins notamment de préserver et reconstituer le gage commun des créanciers ;

Attendu que compte tenu du nombre important de biens immobiliers dépendant de la liquidation, il est dans l'intérêt de la procédure et des créanciers d'adopter un processus de vente similaire pour tous les biens, permettant d'aligner les délais, de sécuriser le calendrier de réalisation des actifs et, partant, de procéder aux répartitions dans les meilleurs délais ;

Qu'une modalité de vente uniforme pour tous les biens apparaît ainsi comme la solution la plus rationnelle et la plus efficace au regard de l'économie générale du dossier ;

Attendu que la période est favorable aux cessions par adjudication judiciaire qui permettent d'obtenir de très bons résultats de cession, si bien qu'il suggère d'ordonner la vente par adjudication judiciaire des biens immobiliers en cause afin de permettre une cession rapide des actifs et suggère l'adjudication en un lot de vente sur la mise à prix de 300.000 € avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers sur la mise à prix d'origine en cas de carence d'enchères ;

Attendu qu'il est d'usage, pour fixer la mise à prix de « décoter » l'estimation afin d'optimiser le mécanisme des enchères ;

Attendu que le temps du process d'adjudication judiciaire sera également employé à poursuivre la recherche d'un candidat qui pourrait acheter dans de bonnes conditions en gré à gré afin d'optimiser les conditions de cession ;

Attendu qu'en conséquence ce mode de cession constitue une voie sérieuse, efficace et adaptée à la situation actuelle ;

Attendu que les dépens sont tirés en frais privilégiés de procédure collective.

TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LYON

Procédure : La société SCOPIMMO
Réf greffe : 2023RJ0151 2025JC13075

PAR CES MOTIFS :

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

ORDONNONS la vente aux enchères publiques, en la forme des saisies immobilières par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON par le ministère de l'avocat de la liquidation choisi par la SCP BTSG² et la SELARL MJ SYNERGIE, ès-qualité de Co-liquidateurs judiciaire de la société « SCOPIMMO anciennement dénommée SCI ATV », des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

L'immeuble non bâti situé à SAINT GEORGES DES GROSEILLERS (Orne- 61100)- Rue d'Aubusson – lieudit « Les Groseillers »

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AH 93 pour une contenance de 84a 97ca
- Section AH 94 pour une contenance de la 28ca
- Section AH 97 pour une contenance de 2a 96ca

Soit une contenance totale de 89a 21ca

Ledit immeuble consistant en : UNE PARCELLE DE TERRAIN A BATIR

Que selon le rapport d'expertise de Monsieur Laurent MOITEAUX en date du 9 octobre 2025, la désignation des biens est la suivante : **Zone d'Activités « LES ESSARDS » 9001 rue d'Aubusson :**

❖ DESCRIPTION

Il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités et de bureaux, datant des années 2000, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage droit partiel.

Designation	Surface commercialisable
Locaux d'activités et de bureaux	1.350,00 m ²
SURFACE TOTALE	1.350,00 m²

❖ NOTE SUR LE CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS ET LA REGLEMENTATION DES INSTALLATIONS CLASSEES (I.C.P.E.)

Site répertorié au 09/10/2025

Numéro d'établissement : 0005306786

Activité principale : Non renseigné

Etat d'activité : En exploitation avec titre

Régime en vigueur de l'établissement : Autorisation

Priorité nationale : Non

Statut SEVESO : Non Seveso

IED - MTD : Non

Etant précisé qu'il est stipulé à l'acte de vente ce qui suit :

-Aux termes de l'acte reçu par Me BASNIER, notaire à VIRÉ, le 3 octobre 2007, dont il sera plus amplement question ci-après en l'origine de propriété, il a été rappelé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

*** RAPPEL DE SERVITUDES**

Il résulte d'un acte reçu par Me EMELIEN, notaire à FLERS (Orne), les 24 et 27 mai 1991, contenant vente par la Commune de SAINT GEORGES DES

TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LYON

Procédure : La société SCOPIMMO

Réf greffe : 2023RJ0151 2025JC13075

GROISELLERS à la Société HALBOUT NETTOIEMENT, ce qui suit, littéralement retranscrit :

« DROIT DE PASSAGE »

La bande de terrain comprise à la présente vente sous l'article 2^o (AH n° 57) est cédée gratuitement à l'acquéreur sous les conditions ci-après :

a) L'acquéreur supportera le droit de passage à tous usages et nécessités expressément réservé par la commune de SAINT GEORGES DES GROISELLERS sur cette bande de terrain pour accéder au merlon qui sera créé par ladite commune sur le terrain lui appartenant, cadastré section AH n° 59.

Aucun véhicule ne pourra stationner sur ce passage.

b) Les accès à ce passage seront fermés à chaque extrémité par des barrières (une sur la route d'Aubusson, une au merlon) mises en place aux frais de la commune.

L'entretien de ces barrières et leur emplacement éventuel, ainsi que les frais d'entretien, de réparation et de remise en état de ce passage seront à la charge de : la commune de SAINT GEORGES DES GROISELLERS,

-sauf bien entendu si ces travaux étaient rendus nécessaires par le fait de l'acquéreur.

c) La commune prendra à sa charge le mouvement de terre qui servira à édifier le merlon.

d) La commune s'engage à raccorder la parcelle AH n° 56 au réseau d'assainissement, en limite de propriété.

e) L'acquéreur s'engage, par son représentant, à respecter et protéger l'environnement selon les lois et règlements en vigueur. » ».

Il est ici précisé qu'aux termes d'un document d'arpentage dressé par M. BELLANGER Dominique, en date du 5 avril 2007, publié aux termes d'actes reçus par Me BASNIER, notaire susnommés, en date des 2 août 2007 et 3 octobre 2007, l'ancienne parcelle AH n° 56 a été divisée en parcelles AH n° 92, 93, 94 et 95, et l'ancienne parcelle AH n° 57 a été divisée en parcelles AH n° 96 et 97. Les parcelles AH n° 93, 94 et 95 faisant l'objet des présentes.

Il est mentionné aux termes de l'acte en date du 3 octobre 2007 contenant vente par la SCI LEGOUPIL au profit de la SAS GRISANTI MALADRY que :

« Il est précisé audit acte que ce droit de passage a été reporté sur la parcelle AH n° 94, objet des présentes, et ce, au profit de la Commune, suivant acte reçu par Me Jacques BIDEI, le 2 août 2007, en cours de publication. »

Ces biens appartiennent à la société « SCOPIMMO » pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître DOMINGO-PLANES, Notaire associé à REVEL en date du 4 décembre 2008 publié au Service de la Publicité Foncière de DOMFRONT (devenu SPF de l'Orne) le 30 janvier 2009, volume 2009 P, N°324 moyennant le prix principal de 99.915,19 €.

Que le site est en outre une installation classée pour la protection de l'environnement,

Que les biens sont libres de tout bail,

EN UN LOT D'ENCHERES :

**SUR LA MISE A PRIX DE : TROIS CENT MILLE EUROS (400 000 €) AVEC FACULTE DE BAISS
IMMEDIATE D'UN QUART PUIS D'UN TIERS SUR LA MISE A PRIX D'ORIGINE EN CAS DE
CARENCE D'ENCHERES**

AUTORISONS la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et la SELARL MJ SYNERGIE prise en la personne de Maître Bruno WALCZAK ou Maître Michaël ELANCYR ès qualités à faire faire, outre l'insertion légale

- 1 annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans un journal à audience régionale
- 2 annonces sur Internet :
 - o Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires,
 - o LICITOR.

DISONS que la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et la SELARL MJ SYNERGIE prise en la personne de Maître Bruno WALCZAK ou Maître Michaël ELANCYR ès qualités, seront autorisées à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation.

TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE LYON

Procédure : La société SCOPIMMO
Réf greffe : 2023RJ0151 2025JC13075

DISONS que la SCP BTSG³, prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et la SELARL MJ SYNERGIE prise en la personne de Maître Bruno WALCZAK ou Maître Michaël ELANCERY ès qualités ou leur délégataire, procéderont à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront employés en frais privilégiés de distribution du prix ou réglés conformément aux dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce.

DISONS que les honoraires de l'avocat poursuivant, avocat de la liquidation, dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation du bien entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2377-1° du Code Civil.

DISONS que l'huissier territorialement compétent choisi par le Liquidateur aura pour mission, conformément aux dispositions de l'article R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

- Dresser le procès-verbal de description des biens susvisés,
- Vérifier les conditions d'occupation,
- Faire établir par un technicien tous les diagnostics nécessaires à la vente,
- Faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant une durée d'une heure.

Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté.

DISONS que la présente ordonnance devra, conformément aux dispositions de l'article R 642-23 du Code de Commerce être notifiée par les soins de Messieurs les Greffiers en Chef du Tribunal des Activités Economiques de LYON:

- **Au gérant de la Société SCOPIMMO** : Monsieur Carlos VERKAEREN demeurant 16, rue Mage, 31000 TOULOUSE
- **Aux requérantes :**
 - SELARL MJ SYNERGIE, prise en la personne de Maître Bruno WALCZAK ou Maître Michaël ELANCERY, 136, cours Lafayette - CS33434 à LYON CEDEX 03 (69441)
 - SCP BTSG³, prise en la personne de Maître Marc SENECHAL, 15, rue de l'Hôtel de Ville - CS 70005 à NEUILLY-SUR-SEINE (92522)
- **A l'Avocat de la liquidation** : Maître Eric ASSOULINE, 15 Boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS

DISONS que les dépens de la présente décision seront tirés en frais privilégiés de procédure collective ;

ORDONNONS le dépôt au greffe de la présente ordonnance.

Fait à Lyon, le 05/01/2026

Le juge-commissaire
Guillaume BRUN d'ARRE

Le greffier
Anne VIDAL-PENCHINAT

Acte déposé au greffe

le : 27 JAN. 2026

N° de dépôt : 25JC13075

Le greffier

S. MEDJOUAN

- ORDONNANCE -

Nous, Monsieur Guillaume BRUN d'ARRE Juge Commissaire à la liquidation judiciaire la société « SCOPIMMO » (anciennement « SCI ATV »), Société Civile Immobilière dont l'activité est la location de terrains et d'autres biens immobiliers et dont le siège social est sis au 1, rue Saint Martin à SOREZE (81540), inscrite au RCS de CASTRES sous le numéro 434 050 613,

Vu l'article 462 du Code de Procédure Civile

Vu notre ordonnance du 5 janvier 2026,

Vu la requête présentée par la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Marc SENECHAL et la SELARI MJ SYNERGIE prise en la personne de Maître Bruno WALCZAK ou Maître Michaël ELANCRY et les motifs qui y sont exposés,

Attendu que lors de l'audience du 5 janvier 2026, la mise à prix a été fixée à 400 000€ ;

Que l'ordonnance établie a toutefois, de manière erronée, reporté en lettres un mauvais montant de mise à prix, tout en mentionnant le bon montant en chiffres ;

Qu'il y a donc lieu de rectifier ladite ordonnance en mentionnant « MISE A PRIX DE : QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000 €) », au lieu de « MISE A PRIX DE : TROIS CENT MILLE EUROS (400.000 €) »,

Attendu que les autres dispositions de l'ordonnance restent inchangées ;

PAR CES MOTIFS

DISONS que l'ordonnance du 5 janvier 2026 ayant ordonné la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers sis à SAINT GEORGES DES GROSEILLERS (Orne-61100) Rue d'Aubusson, lieudit Les Groseillers, appartenant à la société SCOPIMMO, est rectifiée de la manière suivante :

SUR LA MISE A PRIX DE : QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE IMMEDIATE D'UN QUART PUIS D'UN TIERS SUR LA MISE A PRIX D'ORIGINE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES »

Au lieu de :

MISE A PRIX DE : TROIS CENT MILLE EUROS (400 000 €) AVEC FACULTE DE BAISSSE IMMEDIATE D'UN QUART PUIS D'UN TIERS SUR LA MISE A PRIX D'ORIGINE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES »

DISONS que les autres dispositions de l'ordonnance restent inchangées.

ORDONNONS la notification par les soins du greffe de l'ordonnance :

✓ Aux requérantes :

La SELARI MJ SYNERGIE, 136 Cours Lafayette – CS 33434 – 69441 LYON CEDEX 03.

La SCP BTSG², 15 rue de l'hôtel de ville, CS 70005, 92522 Neuilly Sur Seine

✓ Au dirigeant : Monsieur Carlos VERKAEREN pris en sa qualité de gérant de la Société SCOPIMMO - demeurant 16 rue Mage – 31000 TOULOUSE

✓ A l'Avocat de la liquidation : Maître Eric ASSOULINE, avocat, 15 Boulevard Richard Lenoir – 75011 PARIS

Fait à LYON, le

14/3/26

Monsieur Guillaume BRUN d'ARRE
Juge Commissaire

Acte déposé au greffe

le : 25 MARS 2026

N° de dépôt : 25013075
Le greffier

S. M. [Signature]

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS

IMMOBILIERS MIS EN VENTE

**A SAINT GEORGES DES GROSEILLERS (Orne- 61100) –
9001 Rue d'Aubusson – lieudit « Les Groseilliers »- Zone
d'Activités « Les Essards »**

UNE PARCELLE DE TERRAIN sur laquelle a été édifié un bâtiment à usage d'activités et de bureaux d'une superficie d'environ 1.350 m²

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AH 93 pour une contenance de 84a 97ca
- Section AH 94 pour une contenance de 1a 28ca
- Section AH 97 pour une contenance de 2a 96ca

Soit une contenance totale de 89a 21ca

Observation étant ici faite : Que la Société SCOPIMMO a fait construire sur ledit terrain un bâtiment à usage d'activités et de bureaux, il est stipulé au titre de propriété ce qui suit :

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'acquéreur aux présentes déclare avoir reçu de la Communauté d'Agglomération du Pays de FLERS un permis de construire portant le numéro PC 61391 08 F0031 en date du 20 novembre 2008, l'autorisant à édifier sur le terrain objet des présentes un bâtiment à usage de stockage pour une surface d'environ 800 m², et de bureaux pour une surface d'environ 300 m².

Une copie de ce permis de construire va demeurer annexée aux présentes après mention.

Il est également précisé aux termes du titre de propriété ce qui suit :

-Aux termes de l'acte reçu par Me BASNIER, notaire à VIRE, le 3 octobre 2007, dont il sera plus amplement question ci-après en l'origine de propriété, il a été rappelé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« RAPPEL DE SERVITUDES

Il résulte d'un acte reçu par Me EMELIEN, notaire à FLERS (Orne), les 24 et 27 mai 1991, contenant vente par la Commune de SAINT GEORGES DES GROSEILLERS à la Société HALBOUT NETTOIEMENT, ce qui suit, littéralement retranscrit :

« DROIT DE PASSAGE

La bande de terrain comprise à la présente vente sous l'article 2°/ (AH n° 57) est cédée gratuitement à l'acquéreur sous les conditions ci-après :

a) L'acquéreur supportera le droit de passage à tous usages et nécessités expressément réservé par la commune de SAINT GEORGES DES GROSEILLERS sur cette bande de terrain pour accéder au merlon qui sera créé par ladite commune sur le terrain lui appartenant, cadastré section AH n° 59.

Aucun véhicule ne pourra stationner sur ce passage.

b) Les accès à ce passage seront fermés à chaque extrémité par des barrières (une sur la route d'Aubusson, une au merlon) mises en place aux frais de la commune.

L'entretien de ces barrières et leur emplacement éventuel, ainsi que les frais d'entretien, de réparation et de remise en état de ce passage seront à la charge de : la commune de SAINT GEORGES DES GROSEILLERS,

-sauf bien entendu si ces travaux étaient rendus nécessaires par le fait de l'acquéreur.

c) La commune prendra à sa charge le mouvement de terre qui servira à édifier le merlon.

d) La commune s'engage à raccorder la parcelle AH n° 56 au réseau d'assainissement, en limite de propriété.

e) L'acquéreur s'engage, par son représentant, à respecter et protéger l'environnement selon les lois et règlements en vigueur. » ».

Il est ici précisé qu'aux termes d'un document d'arpentage dressé par M. BELLANGER Dominique, en date du 5 avril 2007, publié aux termes d'actes reçus par Me BASNIER, notaire susnommés, en date des 2 août 2007 et 3 octobre 2007, l'ancienne parcelle AH n° 56 a été divisée en parcelles AH n° 92, 93, 94 et 95, et l'ancienne parcelle AH n° 57 a été divisée en parcelles AH n° 96 et 97. Les parcelles AH n° 93, 94 et 95 faisant l'objet des présentes.

Il est mentionné aux termes de l'acte en date du 3 octobre 2007 contenant vente par la SCI LEGOUPIL au profit de la SAS GRISANTI MALADRY que :

« Il est précisé audit acte que ce droit de passage a été reporté sur la parcelle AH n° 94, objet des présentes, et ce, au profit de la Commune, suivant acte reçu par Me Jacques BIDEL, le 2 août 2007, en cours de publication. »

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant a une parfaite connaissance de cette situation et devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre le poursuivant et son avocat.

ORIGINE DE PROPRIETE

EN LA PERSONNE DE LA SOCIETE DENOMMEE « SCOPIIMMO »

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à la société dénommée « **SCOPIIMMO** »

Pour les avoir acquis de :

La Société dénommée GRISANTI MALADRY, Société par Actions Simplifiée au capital de 37.200 € ayant son siège social à FLERS (Orne) 12 B rue Charles Mousset inscrite au registre du commerce de CONDE SUR NOIREAU sous le N° SIREN 319 775 250

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître CHAIUX, Notaire associé à FLERS (Orne) en date du 4 décembre 2008 publié au Service de la Publicité Foncière de DOMFRONT (devenu le SPF de l'Orne) le 30 janvier 2009, volume 2009 P, N°324 .

Moyennant le prix principal de QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE NEUF CENT QUINZE EUROS ET DIX NEUF CENTIMES (99.915,19 €)

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.

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

CHAPITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne seront 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'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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 de créancier poursuivant.

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

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

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

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

Il en 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-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

À 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.

À 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, lesdites frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon 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 PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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 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 charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ordonnant la vente soit :

QUATRE CENT ILLE EUROS (400.000 €) avec faculté de baisse immédiate d'un quart puis d'un tiers sur la mise à prix d'origine en cas de carence d'enchères

FAIT À LYON, LE

Par Maître Florence CHARVOLIN, Avocat poursuivant

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvoi.