

# VENTE DE BIENS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions de la vente sur saisie immobilière engagée devant Monsieur le Juge de l'Exécution de CUSSET, sur les immeubles suivants :

Un immeuble situé 9 Place Rantian et 15 Croix des Rameaux 03800 GANNAT, à usage d'hôtel-restaurant, cadastré section AE 81 et AE 82, d'une contenance de 2a 29ca, comprenant :

- Une surface au sol de 229 m<sup>2</sup>, sur 3 niveaux représentant une surface utilisable de 599 m<sup>2</sup>,
- Au rez-de-chaussée :
  - o Couloir, salle de bar, 2 salles de restaurant, cuisine, chaufferie, sanitaires femmes et hommes
- Demi étage (côté Grande Rue) :
  - o Escalier, 3 chambres avec salle d'eau et WC,
- 1<sup>er</sup> étage (côté Grande Rue) :
  - o 3 chambres avec salle d'eau et WC, 1 studio avec balcon,
- Demi étage (côté cuisine) :
  - o Escalier et palier, salle petits déjeuners
- 1<sup>er</sup> étage (côté cuisine) :
  - o Escalier et couloir, 6 chambres avec salle d'eau et WC
- 2<sup>ème</sup> étage :
  - o Escalier et couloir, 5 chambres avec salle d'eau et WC, débarras,
- Grenier :
  - o 3 pièces en mauvais état

### I – CONDITIONS PARTICULIERES

Aux requête, poursuite et diligence de la SELARL MJ DE L'ALLIER, représentée par **Maître Pascal RAYNAUD**, liquidateur judiciaire, demeurant 2 Rue de la Presle 03100 MONTLUCON, agissant en qualité de liquidateur de :

La SCI LE CASTEL REJANE ayant son siège social 9 Place Rantian 03800 GANNAT représentée par Mme Fabienne BOURGAU, immatriculée au RCS de CUSSET 450 161 191,

Fonction à laquelle il a été nommé par jugement du Tribunal de Grande Instance de CUSSET en date du 19 mai 2015.

Ayant pour avocat la SELARL ABSIDE AVOCATS agissant par Maître Fabien PURSEIGLE, Avocat inscrit au Barreau de CUSSET-VICHY, 6/7 Place Louis Blanc - BP50007 - 03301 CUSSET CEDEX, qui se constitue sur la procédure et ses suites.

### **Suivant :**

Une Ordonnance en date du 9 avril 2019 par laquelle le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI LE CASTEL REJANE a autorisé Maître RAYNAUD es-qualité de liquidateur judiciaire à procéder à la vente aux enchères publiques dudit bien immobilier lui appartenant, et publiée au Service de la Publicité Foncière de CUSSET 2 en date du 17 juin 2019 volume P01168.

### **DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques, à l'audience des Saisies immobilières du Juge de l'Exécution près le Tribunal de grande instance de CUSSET, en un seul lot, des immeubles qui sont désignés comme suit à l'Ordonnance sus-indiquée, soit :

**Un immeuble situé 9 Place Rantian et 15 Croix des Rameaux 03800 GANNAT, à usage d'hôtel-restaurant, cadastré section AE 81 et AE 82, d'une contenance de 2a 29ca, comprenant :**

- Une surface au sol de 229 m<sup>2</sup>, sur 3 niveaux représentant une surface utilisable de 599 m<sup>2</sup>,
- Au rez-de-chaussée :
  - o Couloir, salle de bar, 2 salles de restaurant, cuisine, chaufferie, sanitaires femmes et hommes
- Demi étage (côté Grande Rue) :
  - o Escalier, 3 chambres avec salle d'eau et WC,
- 1<sup>er</sup> étage (côté Grande Rue) :
  - o 3 chambres avec salle d'eau et WC, 1 studio avec balcon,
- Demi étage (côté cuisine) :
  - o Escalier et palier, salle petits déjeuners
- 1<sup>er</sup> étage (côté cuisine) :
  - o Escalier et couloir, 6 chambres avec salle d'eau et WC
- 2<sup>ème</sup> étage :
  - o Escalier et couloir, 5 chambres avec salle d'eau et WC, débarras,
- Grenier :
  - o 3 pièces en mauvais état

Les immeubles saisis sont plus amplement décrits dans un procès-verbal de description dressé par Maître Clotilde SORABARA le 27 septembre 2018, et annexé au présent cahier des conditions de la vente.

### **OCCUPATION**

Il résulte du procès-verbal de description dressé par Maître SORBARA, que l'immeuble est vide de toute personne et de tout meuble. Il n'est pas occupé, ni loué.

L'adjudicataire devra, bien entendu, faire son affaire personnelle si toutefois il existait une occupation, sans recours contre le poursuivant ou son Avocat.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent

en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la SCI LE CASTEL REJANE pour l'avoir acquis selon acte de Me Jean-Jacques SAUVAGE, Notaire à AIGUEPERSE, en date du 9 octobre 2003, publié à la Conservation des hypothèques de CUSSET 2 le 28 mars 1997 volume 2003P n°2283.

L'avocat soussigné n'est pas en mesure d'établir une plus ample origine de propriété.

Il décline toute responsabilité tant en son nom qu'au nom des créanciers, pour cause d'insuffisance d'erreurs ou d'omissions dans ladite origine.

L'adjudicataire pourra prendre tous renseignements complémentaires à ce sujet, et se faire délivrer à ses frais tous extraits ou expéditions de titres de propriété.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre les créanciers, ni contre leur Avocat à ce sujet.

### **MISE À PRIX – ADJUDICATION – MODALITÉS DES ENCHÈRES**

L'adjudication de l'immeuble a lieu aux enchères publiques, à l'audience du Juge de l'Exécution du

**MERCREDI 13 NOVEMBRE 2019 A 14H**

Sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie des garanties de paiement.

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix suivante, fixée par l'ordonnance du Juge commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI LE CASTEL REJANE, en date du 9 avril 2019, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente :

**120 000 € (cent-vingt mille euros)  
Avec possibilité de baisse de 5 000 en 5 000 €  
jusqu'à un prix plancher de 80 000 € (quatre-vingt mille euros)**

### **CLAUSES SPECIALES**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu une décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ou transfère.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de

plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que de toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété.

Si les renseignements d'urbanisme ne sont pas connus lors du dépôt du cahier des charges, ils feront éventuellement l'objet d'un dire qui sera annexé, dès qu'ils seront connus.

## **II – CONDITIONS GENERALES**

### **Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales**

#### **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.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

#### **Article 5 – Assurances et abonnements divers**

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

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

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

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

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

#### **Article 6 – Servitudes**

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

## **Chapitre II : Enchères**

#### **Article 7 – Réception des enchères**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

#### **Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

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

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

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

#### **Article 9 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

#### **Article 10 – Réitération des enchères**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente

est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive.  
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.

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

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

#### **Article 12 – Versement du prix de la vente forcée**

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

#### **Article 13 – Paiement des frais de poursuites**

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de

l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **Article 14 – Droits de mutation**

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

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

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

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

#### **Article 15 – Obligation solidaire des coacquéreurs**

Les coacquéreurs 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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

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

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

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

#### **Article 17 – Entrée en jouissance**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

#### **Article 18 – Contributions et charges**

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

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

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

#### **Article 19 – Titres de propriété**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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.

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

### **Article 21 – Election de domicile**

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

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

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

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **Article 22 – 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<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.

Ainsi fait et dressé par l'avocat poursuivant, Maître Fabien PURSEIGLE à CUSSET, ce 15 juillet 2019.

PIECES ANNEXEES :

1. Jugement prononçant la liquidation judiciaire de la SCI LE CASTEL REJANE
2. Ordonnance de Monsieur le Juge commissaire du 9 avril 2019
3. état hypothécaire certifié à la date de la publication de l'Ordonnance.
4. procès-verbal de description dressé par Me SORBARA
5. Certificat d'expertise M. GALLI du 25 janvier 2018

Fabien PURSEIGLE